



Département du Pas de Calais
Arrondissement de Béthune
Mairie de Laventie

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LAVENTIE**

SEANCE DU 12 juillet 2023

Délibération 2023.042

L'an 2023, le 12 juillet à 18 heures et 00 minute, les membres du Conseil municipal se sont réunis à Laventie, salon Montmorency, rue Delphin Chavatte, sur la convocation adressée par Jean-Philippe Boonaert, Maire de la commune, le 03 juillet 2023.

Nombre de conseillers en exercice le jour de la séance : 27

Nombre de présents : 17

Nombre d'absents : 10

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de votants : 22

- Monsieur Jean-Philippe BOONAERT,
- Monsieur Jean-Luc DECOSTER,
- Madame Geneviève FERMENTEL,
- Monsieur Joël LAPLUME,
- Madame Nathalie DEBAISIEUX, Pouvoir à Monsieur VERDRON
- Monsieur Denis MOUQUET,
- Madame Véronique MANCEY,
- Monsieur Didier VANHOVE,
- Madame Jacqueline LIENART, arrivée à 18h08 - absente pour le vote du point n°2
- Madame Francine LEMIRE, absente
- Madame Marie-Françoise BEGUIN, secrétaire
- Madame Marie-Cécile PEREL,
- Madame Carole MAILLE,
- Monsieur Laurent VERDRON,
- Monsieur Stéphane CORDONNIER, pouvoir à Denis Mouquet
- Monsieur Frédéric HEBRANT, arrivé à 18h24 – absent pour le vote des points n°2 & 3
- Madame Catherine MAQUET, pouvoir à Madame MAILLE
- Monsieur Cyril MARCHAL, pouvoir à Madame MANCEY
- Monsieur Julien TACCOEN, pouvoir à Monsieur LAPLUME
- Monsieur Hugo LEMICHEL, pouvoir à Monsieur VANHOVE
- Monsieur Alexandre GLORIAN,
- Madame Evelyne CUADROS, pouvoir à Monsieur FAIDUTTI
- Monsieur Jean-Marc FAIDUTTI,
- Monsieur Christophe LOOR,
- Madame Elodie JESSEL,
- Madame Margaux DELOS, absente,
- Monsieur Nicolas GOBEYN.

Secrétaire de séance : Madame BEGUIN

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 04917-2 023 0712-D2023_042-D

2023.042 Délibération arrêtant la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laventie

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, R153-20 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicité et d'affichage ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Flandre Lys approuvé le 3 juillet 2019 ;

Vu le PLU de la commune de Laventie approuvé le 22 septembre 2016, modifié le 07 décembre 2017;

Vu la lettre du Sous-Préfet de Dunkerque, en date du 28 mars 2017, actant le refus unanime des communes membres, en application de l'article 136-II de la loi ALUR, de transférer à la Communauté de communes la compétence « Plan Local d'Urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » à la date du 27 mars 2017;

Vu la délibération 2021.044 en date du 04 avril 2021 relative au refus de transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes Flandre Lys,

Vu la délibération 2022.036 d'avril 2022 engageant la procédure de modification de droit commun de la commune de Laventie

Vu la Délibération 2022.81 du 26 septembre 2022 rectifiant l'engagement sur la procédure de modification de droit commun de la commune de Laventie suite à une erreur matérielle.

Vu l'avis conforme de la Mission régionale d'Autorité de l'Environnement des Hauts de France (MRAe HDF) N°2023-6987 du 20 avril 2023, notifiant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification du plan local d'urbanisme de La commune de Laventie à une évaluation environnementale.

Vu la décision E°23000028/59 en date du 02 mars 2003, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, désignant Monsieur Hervé Legrand commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Vu l'avis favorable de la chambre d'Agriculture en date du 2 mars 2023.

Vu l'arrêté N°2023/112 de Monsieur le Maire de Laventie, en date du 27 mars 2023 ordonnant et organisant l'enquête publique.

Vu l'avis favorable rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CNPENAF) en date du 21 avril 2023.

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte Flandre et Lys en date du 2 mai 2023.

Vu l'avis favorable du Pôle d'Aménagement et Développement Territorial du Département du Pas-de-Calais.

Vu la nomination de Monsieur Hervé Legrand en tant que commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 14 juin 2023.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216204917-20230712-02023_042-D

Considérant l'objectif de la ville de poursuivre l'évolution structurée et équilibrée du territoire en termes d'habitat, de favoriser l'économie et de préserver l'environnement de la commune, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables débattu lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme et notamment :

- Conforter le tissu existant du centre bourg, par une intervention qualitative sur les espaces libres et friches identifiées de la trame urbaine, notamment le site dit « friche Berthier » et le site du centre technique municipal situés Avenue Henri Puchois
- Promouvoir une réelle mixité sociale au sein du parc de logement afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Laventie
- Préserver l'identité architecturale de la ville, via un règlement adapté en fonction des caractéristiques de zones
- Favoriser le développement économique, notamment l'extension des activités existantes.

Considérant qu'aux vues des évolutions envisagées, il y a lieu de faire évoluer :

- Le plan de zonage :
 - Création de sous-secteur à vocation urbaine, adapté au projet d'aménagement afin de proposer des dispositions adéquates aux futures opérations en termes de volumétrie, d'implantation, d'insertion paysagère et de valorisation des espaces naturels.
 - Ajustement des limites des sous-secteurs à vocation d'activités afin de préserver l'économie locale
 - Actualisation des limites de zones et éléments de zonages aujourd'hui caducs ou non valides
- Le règlement écrit : ajustements légers des dispositions
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Création d'une OAP afin de concrétiser le projet sur le site appartenant à la famille Berthier et à la commune situés avenue Henri Puchois
 - Création d'une OAP selon l'opportunité dans le cadre de la densification de la trame urbaine

Attendu que l'ensemble des modifications à porter pour la réalisation du projet s'inscrit dans les objectifs d'aménagement du projet de territoire susmentionnés.

Considérant l'intérêt général présenté par le projet en termes :

- D'habitat : l'ambition est de garantir le déploiement stratégique de la zone urbaine en optimisant le foncier mobilisable (friche, cœur d'îlot). La volonté est de conforter l'offre de logements sur le territoire ainsi que le parcours résidentiel aidés par la mise en place d'orientations d'aménagement réfléchies
- D'économie : l'ambition est d'accompagner les activités locales isolées hors des zones urbaines dans leur maintien et leur projet d'évolution, dans un cadre mesuré.
- De cadre de vie et d'aspect : la volonté est d'adapter certaines dispositions du règlement écrit afin de clarifier certaines règles sujettes à interprétation, assouplir des dispositions aujourd'hui contraignantes pour s'adapter aux évolutions de certaines pratiques et demandes

Considérant que la procédure de modification de droit commun permet la réalisation du projet, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** la modification simplifiée de droit commun du PLU de la commune telle qu'elle est présentée dans les pièces annexes à la délibération
- **D'ARRÊTER** la procédure de modification simplifiée de droit commun à la date du présent conseil
- **D'ACTER** l'affichage en mairie et la diffusion des modifications
- **De l'AUTORISER** à signer tous les documents inhérents à cette modification

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents (M. DECOSTER et M. MOUQUET, ne prennent pas part au vote) :

- **APPROUVE** la modification simplifiée de droit commun du PLU de la commune telle qu'elle est présentée dans les pièces annexes à la délibération
- **ARRÊTE** la procédure de modification simplifiée de droit commun à la date du présent conseil
- **ACTE** l'affichage en mairie et la diffusion des modifications
- **AUTORISE** le maire à signer tous les documents inhérents à cette modification

Nombre de votants : 22

Nombre de vote pour : 22

Nombre de votes contre : 0

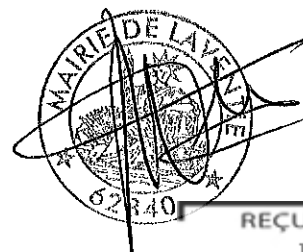
Nombre d'abstention : 0

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Béthune pour visa et contrôle de légalité.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE.

Fait à LAVENTIE, le 17 juillet 2023.

Le Maire de Laventie,
Jean-Philippe BOONAERT
Pour le Maire empêché
Le 1^{er} adjoint



REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216204917-20230712-02023_042-D

Orientation d'aménagement et de programmation — Friche Berthier

L'un des objets de la modification du PLU de Laventie est de créer une Opération d'Aménagement et de Programmation.

Les parcelles du secteur AK 182, 183, 184, 186, 188 sont concernés. Elles sont toutes inscrites en zone UB au PLU, c'est-à-dire en zone urbaine correspondant au centre-bourg du village. Le but de l'OAP sera de permettre à la commune de commencer à atteindre son objectif, inscrit au PADD du SCOT, de nombre de logements à construire.

Rappel juridique sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Généralités sur les OAP

Les OAP sont définies aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme)

Article L.151-6 CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...] »

Article L.151-6-1 CU :

« Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 CU :

« Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »

Article R.151-6 CU :

« Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques [...] »

Dispositions spécifiques

Article L.151-7 CU :

« I.- Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

[...] »

Article R.151-8 CU :

« Les OAP des secteurs des zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques*
- 4° Les besoins en matière de stationnement*
- 5° La desserte par les transports en commun*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur »

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, exposent les principes avec lesquels l'aménagement de la zone devra être compatible.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement sur ce secteur doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

Localisation

Le secteur étudié se situe en centre de Laventie, au Sud de la place du 8 mai. Il présente une surface d'1ha environ, et sera destiné à accueillir des logements.

Objectifs d'aménagement du site

Ce projet devra permettre à la commune de satisfaire ses objectifs en termes de logements sociaux. La commune de Laventie doit encore construire 264 logements sociaux pour atteindre ses objectifs.

Enjeux d'aménagement du site

Les enjeux d'intégration, en termes de fonctionnement qu'en terme paysager, au centre-bourg, sont important afin de contribuer à un développement harmonieux et durable de la commune. À ce titre, l'aménagement du site devra faire la part belle aux circulations douces afin de ne pas enclaver le site.

Principes d'aménagement

Voirie et stationnement

Afin d'assurer un aménagement de qualité, la desserte résidentielle se réalisera par la refaçonnage de la voie de desserte, donnant accès sur l'avenue Henri Puchois et se concluant par un accès à l'aire de stationnement au nord. Cette voie sera en sens unique sur la petite portion entre la dernière desserte des espaces de stationnements des nouveaux résidents et le parking de la salle des fêtes (sens H. Puchois vers le parking salle des fêtes). Cette voie devra être calibrée pour permettre le passage de bus et les camions de ramassage des déchets.

En complément, un parcours de modes doux permettra de donner la place aux piétons et cyclistes dans un cadre de sécurité, ainsi que d'affirmer l'accès depuis la D173. Ces liaisons douces seront publiques et devront être connectées, comme suggérées sur le schéma. C'est-à-dire, elle doit longer la limite Nord de l'OAP et être accompagnée par une bande de 3 mètres de large de part et d'autre. La circulation au sein de ces liaisons douce doit pouvoir se faire sans entrave. En compatibilité avec le projet de territoire, l'enjeu est de « Prendre appui sur les liaisons douces existantes ou futures pour fluidifier la circulation. »

Espaces et équipements publics

La situation de cette zone, en lien avec l'ensemble des équipements, en fait le lieu privilégié pour renforcer le maillage vert. Le projet d'aménagement accueillera un espace paysager central.

Un parcours pour les modes doux

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal. Il est également recommandé d'utiliser des revêtements de sols perméables s'intégrant au paysage et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

Les Logements

Ils devront être regroupés en immeubles de type : R+2+C (comble habitable).

Ils devront respecter les règles du PLU en matière de revêtement de façade.

Les logements devront être en nombre suffisant pour que l'aménagement ait une densité de plus de 80 logements/hectares. De plus, ils devront être répartis à 50% en logements sociaux.

Considérations paysagères

L'ensemble du site fera l'objet d'une attention particulière quant à ses aménagements paysagers. Ils devront être qualitatifs et permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur voisinage.

Le bassin présent sur le site pourra être remplacé par une noue paysagère qui aura un rôle de gestion des eaux pluviales.

Cette noue paysagère, en remplacement du bassin existant permettra d'intégrer dans le projet, des espaces verts plus importants pour les futurs occupants.

Le maintien d'un bassin à l'air libre, dans un projet résidentiel dense, avec les dangers que cela comporte pour les habitants, notamment les enfants ne paraît pas adapté.

Traitement du bassin présent sur le site

Le bassin présent sur le site, dans l'optique de son remplacement par une noue paysagère, devra être vidangé.

Les déchets toxiques ou pas devront être déposés dans une déchetterie dédiée au regard de la loi sur l'Eau.

OAP Berthier

Légende :

OAP Berthier

Espaces paysagers (indicatif)

Circulation douce

Voirie sens unique

Zones de projets (80 logements/ha minimum)

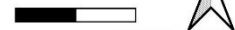
bâtiments

BDOrtho IGN

Voirie double sens

Bande végétale 3m de part et d'autre

0 10 20 m



REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-02023_042-D



*Modification du Plan Local d'Urbanisme
de la
commune de Laventie*



NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1ERE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE	3
I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	3
II. CONTEXTE DE L'ETUDE	6
A) <i>La commune de Laventie dans l'intercommunalité.....</i>	6
B) <i>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Flandre et Lys</i>	6
C) <i>Le contexte territorial.....</i>	7
2EME PARTIE : OBJET DE L'ETUDE	8
I. L'ENJEU DE L'EVOLUTION DU PLU	8
II. LA PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU	8
3EME PARTIE : PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENGAGEES	9
I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
A) <i>Création d'une OAP à la place du PAPAG site Berthier.....</i>	19
II. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	15
B) <i>Ajout de la règle concernant la hauteur des portails implantés</i>	15
C) <i>Modification des prescriptions en matière d'extension de construction à vocation d'habitat en zone A.....</i>	15
D) <i>Précision relative aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation</i>	18
III. LE REPERAGE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	10
IV. LA MISE EN COHERENCE DU PLAN DE ZONAGE.....	9
4^{EME} PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	23
I. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DES HAUTS-DE-FRANCE	23
II. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE).....	24
III. SCoT DE FLANDRE ET LYS	24
IV. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CCFL	25
V. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE LAVENTIE.....	26
5EME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	27

1ERE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE

I. Cadre législatif et réglementaire

❖ Champ d'application de la procédure de modification de droit commun

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

La procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place, en application des articles L.153-31 et L.153-34 du code.

Dans le cadre de la procédure de modification, il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), conformément aux articles L.153-36 et suivants.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44) et la modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48).

La modification de droit commun, tel que le prévoit l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas qui sont précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage :

- Règlement écrit : Apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte
- Plan de zonage : Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité, dans le cadre de :
 - o Corrections d'erreur matérielle (périmètre de zone, emplacement réservé,
 - o Pour permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public via la création d'emplacements réservés,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : Adaptation de projets d'aménagement existants et optimisation de poches de foncier via la des orientations d'aménagement, pour faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

En l'espèce, il s'agit plus spécifiquement d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Laventie.

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1^{er} janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

❖ La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du CU).

En vertu de l'article L.153-40 « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

En l'occurrence, la procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification tel que le mentionne l'article L.153-41.

Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme : *« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

Les articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'Urbanisme précisent les modalités de mise à disposition au public du projet de modification.

L'article R.153-20 relève les documents faisant l'objet de mesures de publicité et d'information : *« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :*

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ; (...) »

Dans le cadre de la publicité et de l'information au public, l'article R.153-21 CU complète plus précisément : *« Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. (...)*

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. »

De plus, l'article R.153-22 prévoit : *« À compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R.153-*

20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ».

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal.

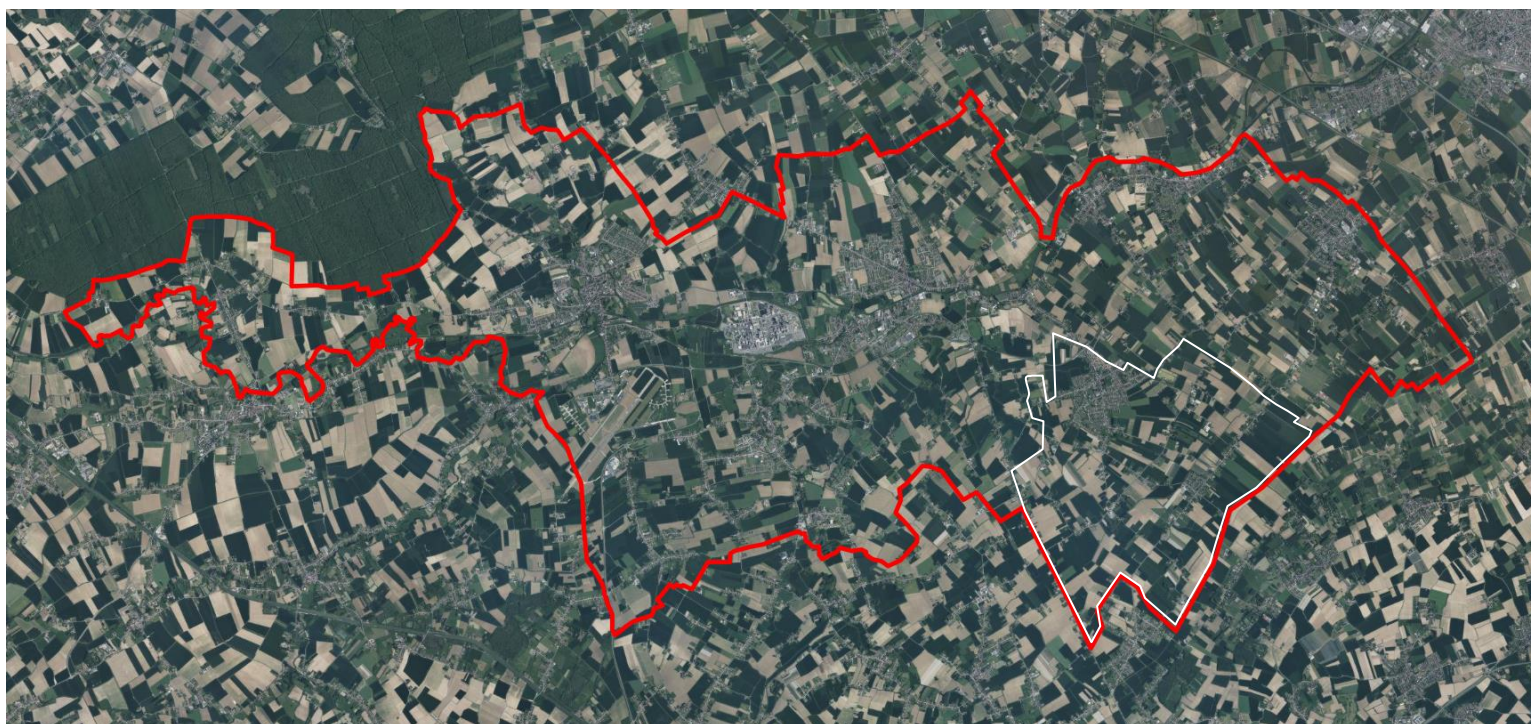
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

II. Contexte de l'étude

A) La commune de Laventie dans l'intercommunalité

Le PLU communal a été approuvé en janvier 2016.

La communauté de communes Flandres Lys est située dans le sud du département du Nord, dans l'arrondissement de Béthune. Comme son nom l'indique, cette communauté de communes qui regroupe quatre communes du département du Nord et quatre autres du Pas-de-Calais est située en Flandre française ; elle est en fait limitrophe de l'Artois.



Limites rouges : territoire de la CCFL

Limites blanches : commune de Laventie

B) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Flandre et Lys

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat mixte « Flandre et Lys », approuvé par délibération le 11 décembre 2019 et ayant connu une modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle approuvée en comité syndical le 7 octobre 2020, couvre le territoire de 2 EPCI : la Communauté de commune de Flandre Intérieure (CCFI) et la Communauté de Communes Flandre Lys.

Les modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme ne modifient pas l'économie générale du projet défini dans le cadre du PADD du SCOT. L'objectif de la procédure de modification de droit commun est d'apporter des compléments de manière mesurée, des mesures de prise en compte destinées à améliorer la précision du règlement. Ces ajustements du document d'urbanisme existant n'entraînent pas de réduction d'espace boisé classé, de zone agricole, ni de zone naturelle ou forestière. Enfin, ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les modifications viennent s'inscrire dans les objectifs du SCOT. L'ensemble des projets densifie le cœur de bourg par le biais du renouvellement urbain et de requalification de friches urbaines. Ce faisant, la dynamique économique en centre-ville s'en trouvera renforcée. Ces projets de densification du tissu urbain s'inscrivent dans l'objectif de préserver le foncier agricole. Les OAP créés à l'issue de cette modification de droit commun,

viendront ajouter plus d'une centaine de logements. Ce seront, pour l'écrasante majorité, de petits appartements à destination de personnes âgées et de ménages peu aisés. Ce qui permettra une meilleure mixité sociale et diversifiera l'offre de logement.

Les modifications vont comporter un changement du règlement accompagnant un zonage particulier concernant le bâti agricole d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela devrait permettre de mieux cadrer la qualité architecturale des extensions et des rénovations de ces bâtiments qui font une part importante de l'identité paysagère locale.

C) Le contexte territorial

Identité du territoire

Laventie est une petite commune située dans la Plaine de la Lys. Cet ensemble territorial est d'une qualité paysagère et patrimoniale largement reconnue et identifiée comme un outil de développement. Il est caractérisé, dans son occupation du sol, par une prédominance de l'agriculture. Entre les champs, deux types d'urbanisation coexistent. D'une part, on y trouve des centres-bourgs historiques au tissu urbain dense concentrant l'essentiel des petits commerces et artisans ceinturés par des ensembles résidentiels construits dans la 2^{ème} partie du 20^{ème} siècle. D'une autre part, en extérieur de cœur de ville, une partie importante de logement a été implantée aux bords des axes routiers majeurs.

Certes le territoire est à prédominance agricole, il n'en est pas moins que des poches d'espaces de biodiversité subsistent, particulièrement le long des cours d'eau. Ces derniers forment un réseau particulièrement dense sur le territoire. En plus de la présence centrale de la Lys, les fossés et watringues couvrent l'ensemble du paysage, aussi bien dans les espaces agricoles qu'au cœur des villes.

Bref point sur l'évolution socio-démo et logements sur les dernières années

La commune de Laventie a perdu, en 11 ans, 7% de la part des habitants des tranches d'âges de moins de 60 ans, compensé par une augmentation de la part des plus de 60 ans de 7%. Cette information est à mettre à la lumière de l'augmentation de la population communale, sur la même période, passant de 4790 habitants à 4979.

La part de retraités, augmentant sur la même période de 23,6% à 29,1%, vient montrer la part importante que prennent les personnes âgées dans la commune. Si bien qu'aujourd'hui, 1 personne sur 4 à Laventie a plus de 60 ans.

La part des appartements dans le parc de logement a augmenté de 2% en 11 ans, passant d'un total de 137 en 2008 à 203 en 2019, soit moins de 10% des logements. Les logements de 2 et 3 pièces ne représentent que 12,1% de l'ensemble des habitations disponibles. La modification du PLU, sujet de ce document, devrait permettre d'augmenter le nombre d'appartements et de logements de 2 et 3 pièces sur le territoire communal.

Comme l'écrit le SCOT, le territoire des cœurs de Flandre est très dépendant de la voiture. Laventie ne fait pas exception. 87% de la population utilise un véhicule à moteur pour aller au travail. Le 2^{ème} mode de déplacement le plus utilisé est les transports en commun, avec 3,4% des gens qui les utilisent pour aller au travail.

La situation économique semble en amélioration à Laventie. Même si l'on note une augmentation du nombre de chômeurs de 0,9%, elle est compensée par l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi (+2,5%) et la diminution des inactifs (-3,4%). Ce qui est plutôt correct compte tenu de la diminution du nombre de personnes dans ces deux catégories (-96 personnes).

2EME PARTIE : OBJET DE L'ETUDE

I. L'enjeu de l'évolution du PLU

L'évolution du document d'urbanisme de Laventie résulte de la volonté d'apporter plus de cohérence et de clarté dans les pièces réglementaires actuelles, ou encore des ajustements nécessaires après quelques années d'application. La procédure engagée constitue une mise à jour du document communal, laquelle n'a pas pour ambition de porter atteinte à l'équilibre global du projet de territoire, mais d'en renforcer sa cohérence.

Les évolutions proposées au document d'urbanisme communal se présentent pour les raisons suivantes :

- Adapter certaines règles sur des abords mineurs qui s'avèrent aujourd'hui inadaptés au regard des projets constatés sur la commune.
- Constituer un règlement de projet qui va favoriser davantage les projets qualitatifs en termes architecturaux concernant les extensions et les rénovations de bâti agricole présentant un intérêt et qui pourrait changer de destination.
- Supprimer des zonages dont la raison de la présence a disparu ou pour erreur matérielle.
- Intégrer des projets communaux récents dans les zonages.
- Répondre à l'expiration des trames PAPAG.

II. La portée de l'évolution du PLU

Ces évolutions se répercutent sur les différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme en vigueur, elles engagent une nécessaire modification de droit commun de ces dernières pour admettre l'opposabilité des évolutions. Il s'agit en l'occurrence du :

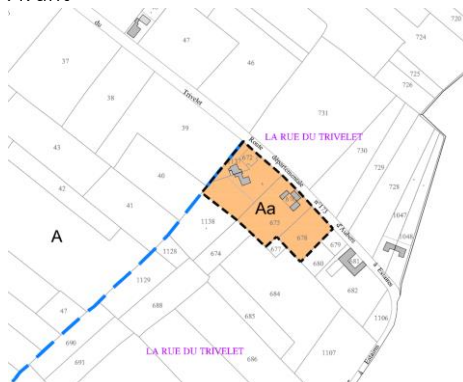
- Plan de zonage : Le plan de zonage évolue de manière ciblée :
 - o Réduire ou supprimer des STECAL. Les ajustements du plan de zonage répondent à des nécessités d'adaptation mineure et de correction eu égard à l'occupation réelle des sols et de l'activité en place.
 - o Réparer des erreurs matérielles concernant le repérage du bâti agricole ayant l'autorisation à changer de vocation.
- Règlement écrit : Un ajustement du règlement concernant les extensions de bâtiments agricoles pouvant changer de vocation en zone agricole est nécessaire. Il s'agit de mieux garantir un développement des extensions d'anciens corps de ferme dans la continuité de la trame architecturale de ces types de bâtisses. Ceci afin de conserver la cohérence paysagère de Laventie. Cela sera accompagné d'un ensemble de recommandations architecturales. Des ajustements mineurs sur des détails de constructions seront ajoutés afin de faciliter la vie des habitants et de mieux cadrer certains aspects de leurs projets.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'évolution du PLU et l'expiration de deux PAPAG engendrent la création d'une OAP. Cette OAP vise à densifier le tissu bâti dans la trame urbaine sur le site de la friche Berthier.
- Ajout d'une annexe au PLU de recommandations architecturales concernant le bâti agricole autorisé à changer de vocation.

3EME PARTIE : PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENGAGEES

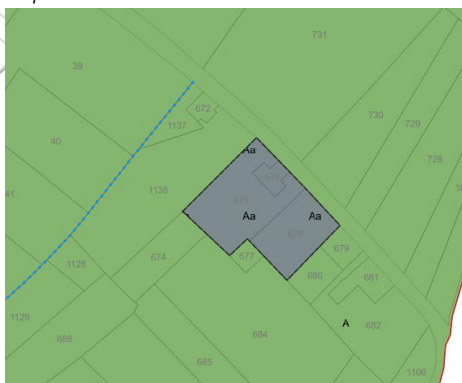
I. La mise en cohérence du plan de zonage

Les modifications concernent des STECAL en zone agricole dénommés « Aa ». Ils servent à délimiter des espaces destinés à de l'activité économique, mais isolée en plaine agricole. La raison commune à la diminution ou à la suppression des STECAL est la suppression de l'activité économique qui faisait la raison de la délimitation. En effet, la commune de Laventie souhaite recentrer son activité économique dans le centre-ville. Ce faisant, les STECAL Aa sont progressivement supprimés.

Avant

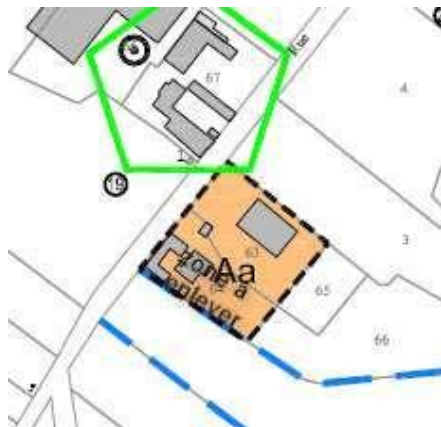


Après



Rue du Trivelet, parcelles 1137, 1138 et 672 : Diminution de la surface délimitée en STECAL Aa.

Avant



Après



Route départementale 171, parcelles 64 et 63 : Retrait du STECAL. Repassage en zone A.

Avant



Après



Rue de Fleurbaix, parcelles 316 et 813 : Retrait du STECAL.

II. Le repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Comme il est prévu dans l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, la commune de Laventie avait procédé au repérage des bâtiments, a priori, à vocation agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le but de cette modification est de réparer une erreur matérielle. En effet, le premier repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination a pris en compte une série de structures qui n'avaient pas à y figurer. Le repérage doit être actualisé pour les raisons suivantes :

- Les bâtiments sont déjà des habitations
- Les bâtiments n'ont explicitement aucun lien avec une exploitation agricole
- Les bâtiments sont inexistants
- Les bâtiments ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un changement de vocation en raison de leur nature ou de leur intérêt patrimonial.

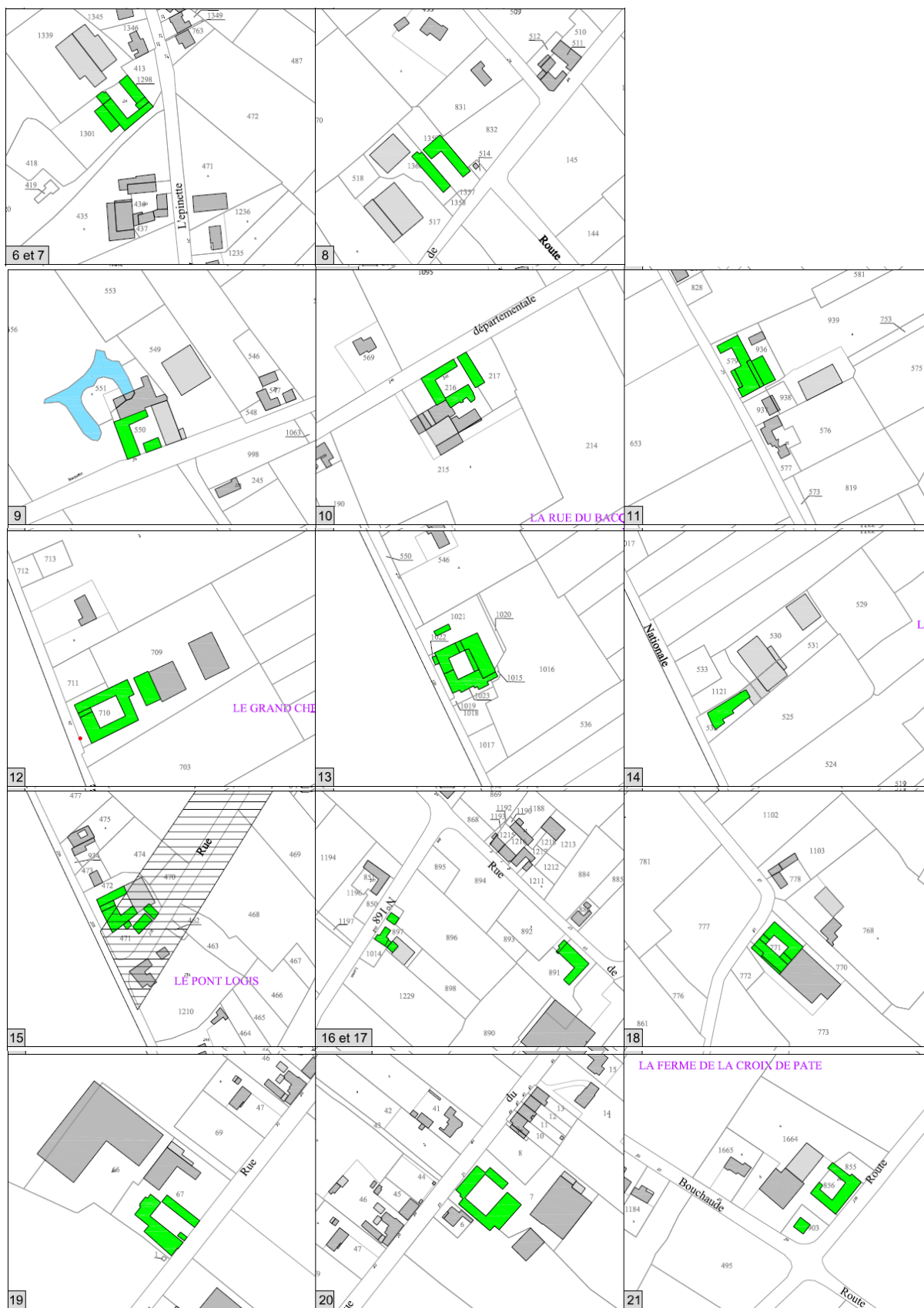
L'objectif initial de ce repérage est de permettre de maîtriser l'évolution du patrimoine architectural de la campagne communale. Une proportion importante de ces habitations présente un ensemble de caractéristiques architecturales typique de la région. La commune souhaite conserver ces particularités pour préserver le paysage rural du territoire.

La méthodologie employée a été la suivante :

- Rencontre en mairie avec les exploitants agricoles et les habitants concernés par le zonage
- Visite sur le terrain
- Recommandations ou prescriptions visant à préserver l'architecture

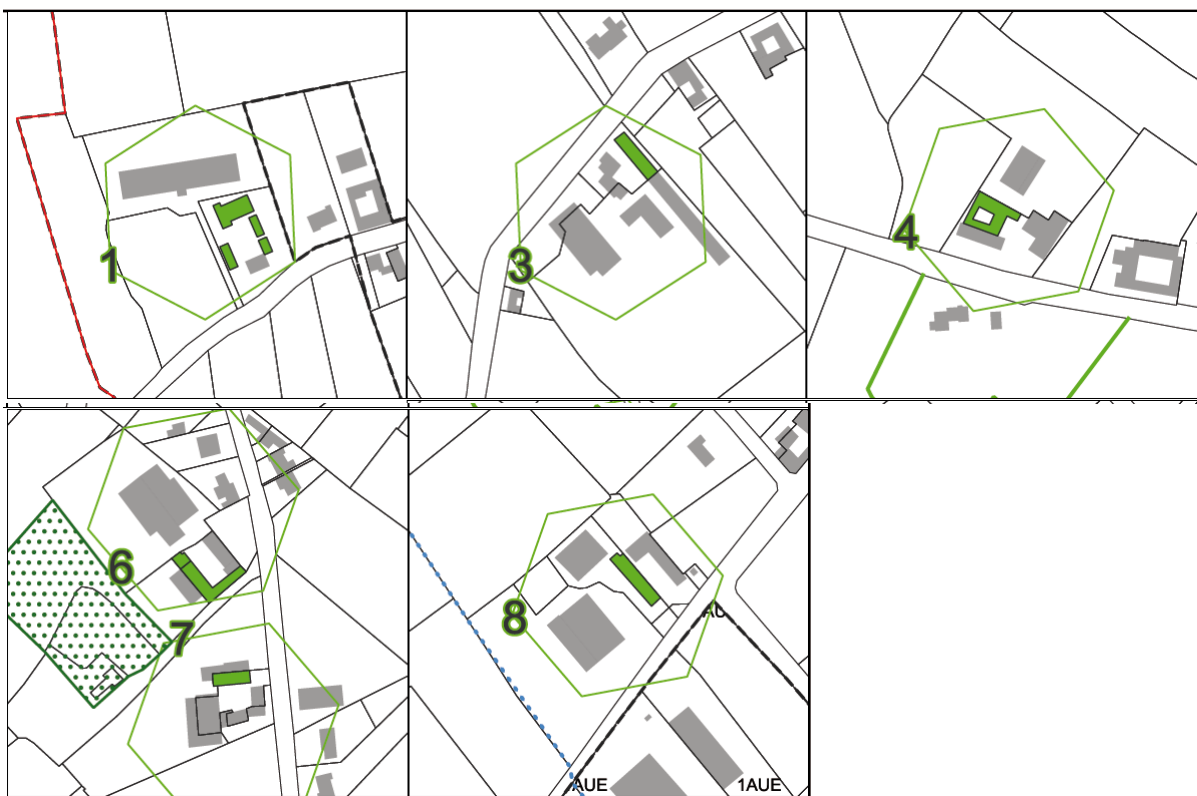
Les extraits suivants sont tirés du PLU. Ils repèrent (en vert) le bâti agricole autorisé à passer d'une vocation agricole à une autre vocation.

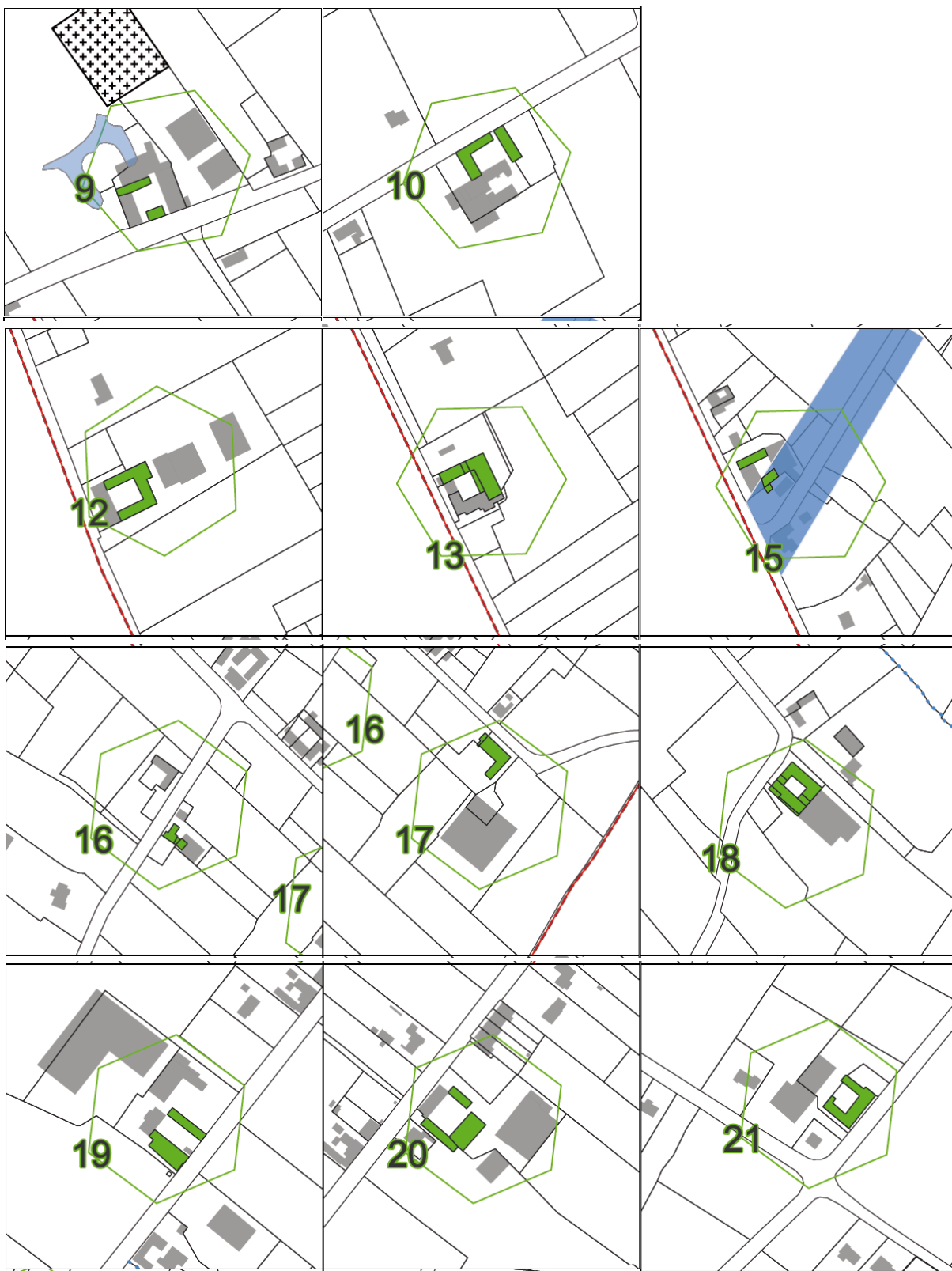






Seules les bâtisses portant les numéros 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 24 sont conservées. Est ajouté au repérage, une partie des bâtiments à l'adresse du 24 rue Masselot. Ils portent le numéro 28. Parmi les bâtiments issus du repérage précédent, le zonage est modifié en la forme suivante :







Ces changements sont de deux natures : les suppressions d'un bâtiment, la suppression de tout le repérage et l'ajout de bâtiments. Les raisons de ces suppressions du repérage sont de plusieurs natures :

- Le bâtiment n'est pas lié à une exploitation agricole,
- Le bâtiment est déjà une habitation,
- Le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial
- Le bâtiment est inexistant

L'annexe de cette notice contient les fiches détaillant les raisons du nouveau repérage, ainsi que les recommandations architecturales concernant le bâti agricole.

III. Les adaptations du règlement écrit

Afin de s'adapter à l'évolution du bâti et aux tendances constructives actuelles, notamment dans les usages de matériaux, la volonté est de compléter le règlement par le biais de règles un peu plus strictes pour s'assurer que les nouvelles constructions se feront en respectant l'esprit de l'existant. L'objectif de cette évolution est ainsi de faire vivre le règlement pour une amélioration des projets d'un point de vue architectural, notamment avec ce qui peut s'observer sur le territoire.

L'évolution apportée au règlement s'inscrit dans l'action « *Préserver l'identité architecturale de la ville* » au PADD. Celui-ci indique notamment que le règlement distingue 2 entités paysagères : centralité urbaine, partie rurale sur le reste du territoire ; en imposant des règles d'aspect extérieur qui respectent l'harmonie de l'esprit de la commune, et permettent de rester en continuité avec l'existant. Cette évolution poursuit l'objectif de respecter l'harmonie du tissu bâti rural et urbain en détaillant les règles des extensions, des constructions d'annexes et de portails.

La modification concernant la construction d'annexes sera appliquée uniquement sur les zones 1AU et celle sur la hauteur des portails sera effective sur toutes les zones du PLU.

A) Ajout de la règle concernant la hauteur des portails implantés

Afin de ne pas perdre l'effet d'ensemble paysager et architectural de la commune, il est ajouté une règle concernant la hauteur maximale de portail construit en limite de propriété.

Pièce modifiée : règlement des zones UB, UD, 1AU et A

ARTICLE _11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

B) Dispositions Particulières.

3) Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur qui n'excédera pas 1,60m.

[...]

B) Modification des prescriptions en matière d'extension de construction à vocation d'habitat en zone A

La modification portée a pour objet de préciser les règles régissant l'aspect des constructions à vocation d'habitation bâties en extension de construction à vocation d'habitation en milieu agricole. L'objectif est de cadrer les futures constructions afin qu'elles soient dans la continuité de l'architecture locale. Ce faisant, la modification susmentionnée portera sur : Le gabarit maximal, la hauteur des toitures, le retrait des murs, l'aspect, l'alignement, la correspondance des hauteurs de toitures et l'orientation des nouveaux bâtiments par rapport à l'existant.

En effet, le règlement actuel est assez imprécis. L'ajout d'un ensemble de règles permettra de mieux guider la construction afin qu'elle reste proche de l'identité paysagère et architecturale de la commune.

Pièce modifiée : Règlement des zones A

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Les extensions devront respecter les règles suivantes :

- Elles se feront prioritairement dans le sens ou perpendiculaire au bâti existant.
- La façade devra présenter à minima le même retrait par rapport à la voirie que le bâtiment principal.

[...]

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autres qu'à usage d'habitation est fixée à 12m au faitage.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

~~Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.~~

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées **si la hauteur maximale au faitage et aux égouts n'est pas supérieure à celle du bâti existant connexe**, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans la limite de ~~3m~~ **3,20m** de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Pour les constructions et leurs extensions à usage d'habitation :

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Dans le cas d'une extension, les caractéristiques architecturales du bâtiment étendu doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Les matériaux des extensions devront avoir un aspect le plus proche possible de la bâtisse originelle.

Pour plus de précisions, veuillez consulter les fiches de recommandations architecturales en annexe du PLU.

Couvertures :

Les constructions et leurs extensions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, ~~garages, annexes et extensions...~~ Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées. **Dans le cadre d'une extension à vocation d'habitat, le faitage et l'égout devront être dans la continuité de ceux de la bâtisse attenante.**

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour ~~les annexes~~ les extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les constructions annexes ~~et extensions des constructions à usage d'habitation :~~

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal. **Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des pergolas, garages, annexes et extension n'ayant pas vocation d'habitat.**

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou mono-pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m2 pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements. Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

C) Précision relative aux annexes et extensions des constructions en zone 1AU

Une modification est apportée quant à la couleur des annexes et extensions des habitations qui n'auront pas vocation à être habitées. Afin d'harmoniser ces constructions, il sera précisé qu'elles devront être colorisées dans des teintes de gris.

Pièce modifiée : Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

B) Dispositions Particulières.

[...]

2) *Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :*

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes qui ne sont pas collées à l'habitation tels que appentis et abris de jardins devront avoir des coloris dans des teintes grises.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

[...]

D) Autorisation de construire une piscine en zone A

Une modification est apportée au règlement afin de permettre aux habitants de construire une piscine en plus d'une extension.

Pièce modifiée : Règlement de la zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

L'extension et la création d'abris et de piscine et de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
- que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

La superficie des piscines ne se cumule pas avec la surface d'une autre construction et est limitée à 50m².

[...]

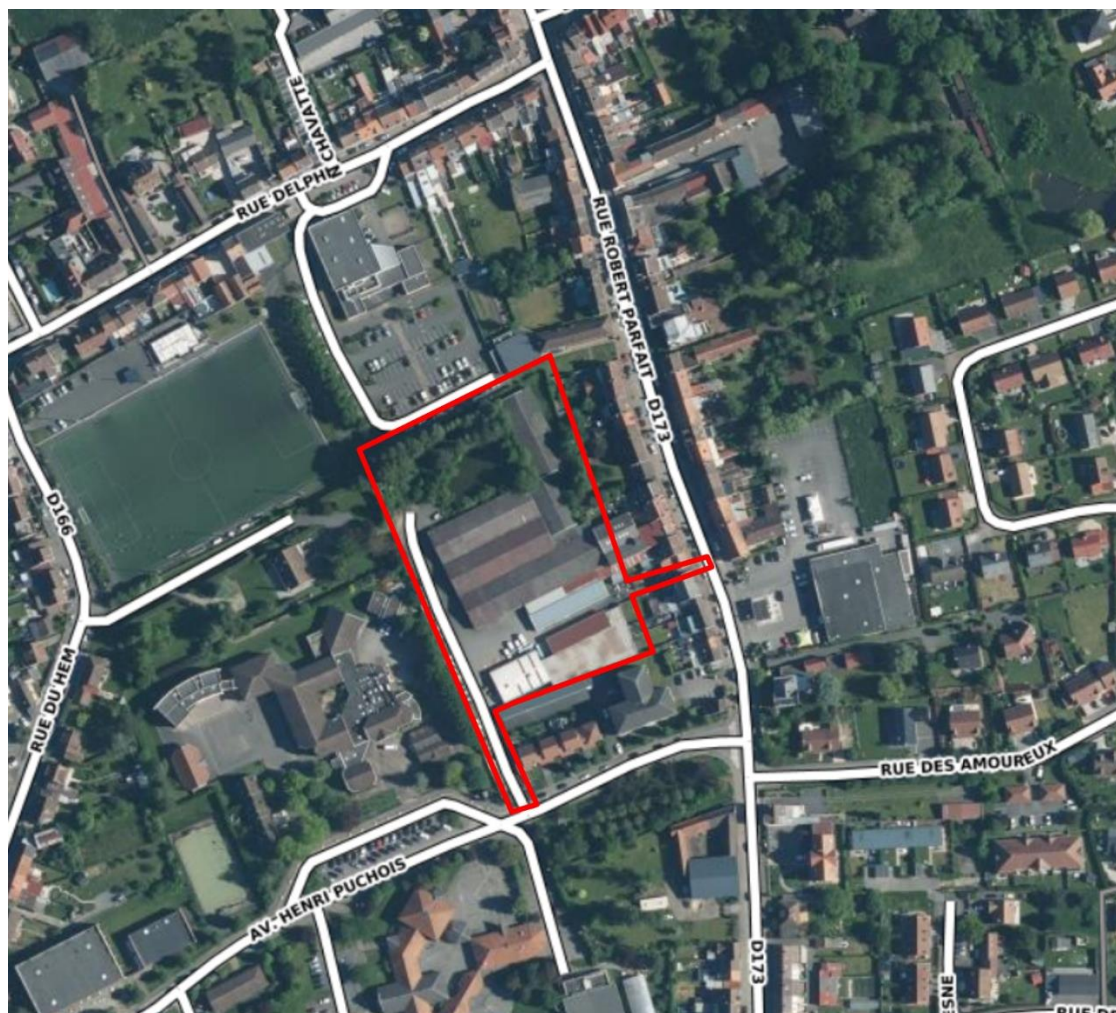
IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution apportée relativement au volet OAP porte sur une création d'OAP sur un secteur de renouvellement urbain en lieu et place du PAPAG sur le site Berthier. En cohérence avec la procédure menée, l'OAP créée ne vaut pas zone d'aménagement concertée, ce qui ne relève donc pas de la révision allégée.

A) Création d'une OAP à la place du PAPAG site Berthier

Le site de la friche Berthier est un secteur classé en zone UB, correspondant au centre de la commune. La zone est localisée entre le collège, le stade communal et au sud de la place centrale. Le site a fait l'objet d'une étude urbaine, réalisée par le cabinet Buld'O, en février 2022. La superficie de la zone est de 1ha.

Ce quartier est caractérisé par une imbrication entre les principaux équipements publics communaux, accolés au tissu mixte urbain et comporte plusieurs hangars en friche. Seul un des hangars est utilisé par les services de la commune comme espace de stockage de leurs outils et véhicules. Cependant, ces derniers seront relocalisés prochainement. La mairie souhaite donc que son hangar soit intégré au projet de renouvellement urbain.



La création d'un espace résidentiel en centre-bourg aura une vocation à accueillir des publics divers, afin d'améliorer la mixité sociale de la commune. En cohérence avec l'identité du centre-bourg mixte, cette mixité fonctionnelle répond aux actions du PADD « Promouvoir une réelle mixité sociale au sein du parc logement afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Laventie ».

La programmation proposée reprend une densité moyenne de plus de 80 logements à l'hectare, considérant la localisation évidente en centre-bourg. Cela correspondrait donc à un peu plus de 80 logements à réaliser. La moitié seront des logements sociaux. Afin de respecter les objectifs du SCOT, des appartements T2 et T3 seront privilégiés. La densité de logements fixée répond largement à celle définie au PADD du SCOT à l'action « Conforter le tissu existant du centre bourg » et l'action « Promouvoir un développement concentrique », étant donné qu'elle est fixée à 19 logements à l'hectare minimum (hors voirie et EP). Ce projet renforce d'ailleurs la commune dans son optique de déploiement urbain et accueil de population.

Ce projet devra permettre à la commune de tendre vers ses objectifs en termes de logements sociaux. La commune de Laventie doit encore construire 264 logements sociaux pour atteindre ses objectifs.

Le réaménagement de ce secteur de centre-bourg traite l'aspect paysager et environnemental par l'étude d'un espace vert public, dont la fonction devrait faire le lien avec les liaisons douces en plus d'offrir un espace de loisirs et de détente. L'objectif est de renforcer le maillage vert dans ce secteur d'aménagement en amenant des continuités végétales, des traitements de franges urbaines.

Afin de limiter l'impact visuel, il est souhaitable de travailler l'insertion paysagère de l'espace, visible depuis les habitations.

De manière plus exhaustive ci-dessous, les orientations d'aménagement abordent les principales thématiques à traiter pour assurer la cohérence et la qualité du cadre de vie de la zone.

Voirie et stationnement

Afin d'assurer un aménagement de qualité, la desserte résidentielle se réalisera par la refaction de la voie de desserte, donnant accès sur l'avenue Henri Puchois et se concluant par un accès à l'aire de stationnement au nord. Cette voie sera en sens unique sur sa partie finale donnant sur le parking de la salle des fêtes (sens H. Puchois vers le parking salle des fêtes). Cette voie devra être calibrée pour permettre le passage de bus et les camions de ramassage des déchets.

En complément, un parcours de modes doux permettra de donner la place aux piétons et cyclistes dans un cadre de sécurité, ainsi que d'affirmer l'accès depuis la D173. Ces liaisons douces seront publiques et devront être connectées, comme suggérées sur le schéma. C'est-à-dire, elle doit longer la limite Nord de l'OAP et être accompagnée par une bande paysagère de 3 mètres de large de part et d'autre. La circulation au sein de ces liaisons douces doit pouvoir se faire sans entrave. En compatibilité avec le projet de territoire, l'enjeu est de « Prendre appui sur les liaisons douces existantes ou futures » pour fluidifier la circulation.

Espaces et équipements publics

La situation de cette zone, en lien avec l'ensemble des équipements, en fait le lieu privilégié pour renforcer le maillage vert. Le projet d'aménagement accueillera un espace paysager central, public et accessible à tous.

Dans le cadre du renouvellement urbain de la friche industrielle, il est souhaité conserver la voirie existante. Afin de ne pas créer une nouvelle impasse en plein centre-ville, la voie d'accès sera allongée jusqu'à l'aire de stationnement dédiée au stade de football.

Un parcours pour les modes doux

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal. Il est également recommandé d'utiliser des revêtements de sol perméables s'intégrant au paysage et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

Les Logements

Ils devront être regroupés en immeubles de type : R+2+C (comble habitable).

Ils devront respecter les règles du PLU notamment en matière de revêtement de façade.

Les logements devront être en nombre suffisant pour que l'aménagement ait une densité de plus de 80 logements/hectares. De plus, ils devront être répartis à 50% en logements sociaux.

Considérations paysagères

L'ensemble du site fera l'objet d'une attention particulière quant à ses aménagements paysagers. Ils devront être qualitatifs et permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur voisinage.

Le bassin présent sur le site pourra être soit conservé, soit recréé, soit remplacé par tout autre élément paysager susceptible de permettre la gestion des eaux à la parcelle, dans le cadre des aménagements paysagers du site.

OAP Berthier

Légende :

OAP Berthier

Espaces paysagers (indicatif)

Circulation douce

Voirie sens unique

Zones de projets (80 logements/ha minimum)

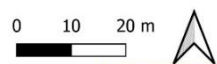
bâtiments

BDOrtho IGN

Voirie double sens

Bande végétale 3m de part et d'autre

0 10 20 m



4^{EME} PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

I. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France

Le SRADDET de la région des Hauts-de-France a été approuvé le 4 août 2020 par arrêté préfectoral. Il définit à l'échelle de la région les orientations relatives à 11 domaines définis par la loi. Les objectifs et règles générales qui y sont déclinés doivent être pris en compte dans les documents d'aménagement et de planification territoriale : SCoT, PLUi, PLU. L'objectif est d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire régional.

Ci-après sont repris un ensemble d'objectifs et de règles générales liés au projet d'évolution du PLU. Certains grands objectifs se dégagent.

SRADDET des Hauts de France	
Objectifs et règles	Compatibilité
Adapter l'évolution des territoires de manière coordonnée et cohérente au changement climatique pour faire face aux vulnérabilités propres à chaque territoire	Intégrer la prise en compte des risques par des compléments réglementaires : information et recommandation
Produire des logements à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale	Laventie n'est pas un pôle, ni au SRADDET, ni au SCoT. L'objectif est de contrôler le développement de cette commune rurale en cadrant la densité de la zone d'aménagement.
Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine	L'institution d'un PAPAG intervient sur une zone AU existante = permet à la commune d'obtenir un délai de réflexion supplémentaire sur un secteur déjà classé comme zone à bâtir (pas d'ouverture à l'urbanisation)
Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique	L'institution d'un PAPAG intervient afin de redéfinir un projet plus en adéquation avec la centralité de Louvil et l'identité villageoise
Garantir des paysages et un cadre de vie de qualité et œuvrer à la reconquête des chemins ruraux	Réfléchir sur la future zone à urbaniser mise en PAPAG quant à l'aspect paysager et à l'entrée de village a posteriori Ajustement des dispositions sur des aspects paysagers

Eu égard à la teneur de la procédure et notamment aux modifications engagées, le rapport avec le SRADDET n'est pas impacté. En effet, le projet de territoire a pour objet d'encadrer le développement de zones d'aménagement futures au sein des espaces urbanisés, d'adapter le règlement écrit sur des aspects mesurés et valoriser le patrimoine agricole tout en préservant les terres dédiées à l'activité agricole.

II. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'ensemble des enjeux du SDAGE Artois-Picardie

Enjeu A : Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques* et des zones humides

Enjeu B : Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante

Enjeu C : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations

Enjeu D : Protéger le milieu marin

Enjeu E : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau

Le projet de modification de PLU n'a que peu de rapport avec le SDAGE. Seul l'OAP impacterait la présence d'un bassin de récupération d'eau de ruissellement. Il est déjà prévu dans l'OAP de conserver ou recréer ce même bassin. Le projet est donc globalement en accord avec le SDAGE.

III. SCoT de Flandre et Lys

Le SCoT est un document de planification partagé dont le périmètre d'application dépasse les limites communales et généralement intercommunales. Le présent document définit à l'échelle de la Communauté de Communes Flandre Lys et de la Communauté de Communes Flandre Intérieure le projet d'aménagement territorial pour les années à venir. Ce document-cadre s'inscrit dans une perspective de développement durable.

Le SCoT de Flandre et Lys dispose d'un volet commercial spécifique : Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Flandre et Lys a été approuvé par délibération le 11 décembre 2019. Une modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle approuvée en comité syndical est intervenue le 7 octobre 2020.

SCOT Flandre-Lys	
Objectifs et règles	Compatibilité
<u>Milieux physiques</u> <ul style="list-style-type: none">• Maîtriser l'urbanisation et anticiper le risque de retrait et gonflement des argiles sur les nouvelles constructions	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<u>Paysages, patrimoine culturel, architectural et archéologique</u> <ul style="list-style-type: none">• Urbanisation qui peut modifier les paysages	Ajustement de dispositions mineures du règlement : corrections, précisions, adaptations relatives à certaines demandes mineures. Volonté de redéfinir un projet quant aux aspects paysagers,
<u>Risques naturels</u> <ul style="list-style-type: none">• L'urbanisation augmente les risques d'inondations et aggrave les conséquences• Augmentation des risques d'inondation, mouvements de terrain, coulées de boue avec le changement climatique	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<u>Milieu urbain</u>	Institution d'un PAPAG afin de redéfinir un projet plus en

	<p>adéquation avec la centralité de Louvil et l'identité villageoise.</p> <p>Adapter le développement de l'urbanisation et l'évolution de la population : phasage, densité, nombre de logements mesuré, traitement paysager...</p>
--	--

IV. Plan Climat Air Energie Territorial de la CCFL

Le PCAET est un document d'objectif rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017 pour les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 20 000 habitants. Il s'agit d'un document de référence qui fédère l'ensemble du territoire sur l'ensemble des thématiques liées à la transition écologique et à la lutte contre le changement climatique.

Pour cela il définit des objectifs stratégiques et opérationnels pour atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, en développant les énergies renouvelables, en maîtrisant la consommation d'énergie, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance énergétique, tout en favorisant l'adaptation aux changements climatiques sur les court, moyen et long termes ; en cohérence avec les engagements internationaux de la France.

Plusieurs objectifs sont définis à travers ce document, parmi ceux-ci :

Démarche d'élaboration initiée par l'intercommunalité
Délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2018

Objectifs :

- Réduire les émissions de GES du territoire (volet « atténuation »)
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer la vulnérabilité (volet « adaptation »)

Le PCAET traduit ainsi à l'échelle intercommunale les objectifs nationaux inscrits dans la Loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) à l'horizon 2030 :

- Réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 1990
- Réduction de 20 % de la consommation énergétique finale par rapport à 2012
- 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie

V. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Laventie

PADD du Plan Local d'Urbanisme de Laventie	
Objectifs	Compatibilité
Promouvoir un développement urbain cohérent : <ul style="list-style-type: none">- Conforter le tissu existant du centre bourg- Promouvoir un développement concentrique- Promouvoir une réelle mixité sociale au sein du parc logement afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Laventie- Stopper le développement linéaire et l'étalement urbain	La modification du PLU s'inscrit particulièrement dans ces objectifs. L'ensemble des projets d'aménagements qui vont être inscrits ont pour but de densifier la trame urbaine.
Préserver l'identité architecturale de la ville : <ul style="list-style-type: none">- Promouvoir une architecture adaptée au milieu urbain environnant- Promouvoir une urbanisation de qualité qui prenne en compte une démarche environnementale : définition d'orientation d'aménagements	Le retravail du règlement concernant les extensions d'ancien corps de ferme va permettre une meilleure approche de ces objectifs. Les prescriptions architecturales concernant ces types de bâtisses devraient aller dans le sens des objectifs du PADD
Valoriser le cadre de vie et les paysages <ul style="list-style-type: none">- Préserver les éléments de paysage.- Travailler les entrées de villes	L'OAP prévoit une attention toute particulière aux aménagements paysagers du futur projet.

5EME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification de droit commun en objet ne génère pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel à vocation d'habitat ou d'activités. Les évolutions portées aux différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur consistent notamment à adapter le projet afin de permettre et d'encadrer la réalisation de projets en cours ou à venir, adapter et améliorer les dispositions réglementaires aux évolutions qu'a connu le tissu urbain du territoire, rectifier des erreurs matérielles et apporter des précisions afin de proposer un document lisible et compréhensible.

Ces différentes évolutions tiennent bien compte du contexte spécifique du territoire, lequel n'est pas impacté : enjeux environnementaux, risques, agriculture.

Les modifications portées au document d'urbanisme ont pour ambition de favoriser la densification du tissu urbain, mieux cadrer les dispositions réglementaires aux évolutions du tissu à vocation d'habitat.

Aucune extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU sur des secteurs agricoles A ou naturels N n'est générée dans le cadre du projet, ce qui s'inscrit parfaitement dans la logique de la procédure.

❖ *Sur l'agriculture*

Le projet n'implique aucun déclassement de zone agricole au bénéfice d'une autre vocation. Quelques STECAL sont supprimés. L'ensemble des modifications n'a aucun impact sur l'agriculture ni les zones agricoles.

❖ *Sur le paysage et cadre de vie*

Les évolutions portées au règlement sont favorables au cadre de vie urbain principalement puisqu'il s'agit de s'adapter particulièrement aux évolutions que la trame urbaine a connues jusqu'à aujourd'hui, et proposer des dispositions favorisant la densification et la construction de logements sociaux. En outre, les paysages naturels ne sont pas impactés négativement.

❖ *Biodiversité et continuités écologiques*

Les évolutions réglementaires portent majoritairement sur les dispositions des zones agricoles et une zone à urbaniser.

Le projet de modification de droit commun prévoit donc parmi ses multiples mesures un renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux au sein des zones urbaines, ce qui impacte positivement la thématique présente.

Considérant l'étendue des évolutions des pièces du document communal, les modifications projetées ne présentent pas d'impact négatif sur l'environnement.



Ville de Laventie

Modification simplifiée de Plan Local d'Urbanisme

Règlement présentant les modifications

PLU approuvé le 22 septembre 2016

Procédure de modification simplifiée approuvée le :

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

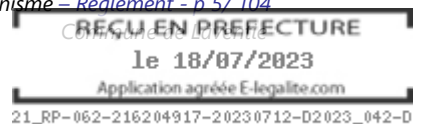
21_RP-062-2162 04917-2023 0712-02023_042-0



Sommaire

Titre I : Dispositions générales	p 5
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	p 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	P 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	P 20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	P 32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	P 39
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p 46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU	P 47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUE	P 58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU	P 66
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	P 72
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles	P 85
Titre VI : Lexique	P 95
Titre VII : Annexes	P 99





Titre I :

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R151-9.

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LAVENTIE.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

ZONE UB: zone urbaine de forte et moyenne densité correspondant au centre bourg,

ZONE UD : zone urbaine de moyenne et faible densité correspond aux premières extensions du centre bourg,

ZONE UE : zone urbaine réservée aux activités économiques,

ZONE UH : zone urbaine réservée aux équipements publics.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

ZONE 1 AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'activités, à court et moyen terme,

ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, correspondant à des zones à vocation d'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N, correspondent à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou du patrimoine traditionnel bâti.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce

règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 153-11 - L 102-13 et L 313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

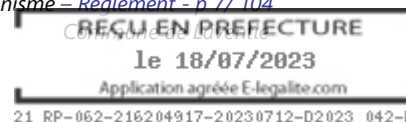
1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - p 7/ 104



ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Titre II :

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant au centre du bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

Les démolitions d'immeubles de toute nature sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en fonction de l'article L.430.I-d du Code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les installations, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces d'équipements publics et de services.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- La création, l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées à condition que :
 - ✓ Compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
 - ✓ Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - ✓ Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités s'ils sont intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve des contraintes règlementaires propres à certains bâtiments incompatibles avec la zone, notamment les bâtiments d'élevage.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de retenue des eaux).
- La réalisation de mares et bassin de retenues d'eau, **piscines** dont la profondeur n'excède pas deux mètres et la superficie 100m².
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,

- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 11/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants), sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Eaux résiduairees liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduairees autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduairees au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduairees agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, sauf en cas d'extension de construction existante ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, l'extension devra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantation ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

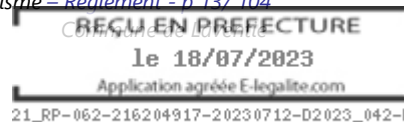
I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives.

Au delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 13/ 104



- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées en front à rue, d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :
deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 14/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

aménagement ne peut dépasser R + 2. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. Un alignement de la hauteur de la corniche sera recherché pour les constructions implantées à l'alignement

Dans le cas de dents creuses,, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue.

Ces règles ne concernent pas les projets de réhabilitation de patrimoine existant.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions Générales.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les toitures doivent être en tuiles rouges afin de conserver l'unité architecturale du centre ancien.

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) ne devront pas être visibles du domaine public.

B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Couvertures :

- Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, garages, annexes et extensions.
- Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées en harmonie avec les matériaux de cette dernière. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois,

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par des murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

5) Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999). Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les parcelles de moins de 12 mètres de large, une place de stationnement par logement est exigée.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher. Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux premières extensions urbaines du centre bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

Les démolitions d'immeubles de toute nature sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en fonction de l'article L.430.I-d du Code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Dans les limites du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) institué dans la zone, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m² de surface de plancher.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces, d'équipements publics et de services.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

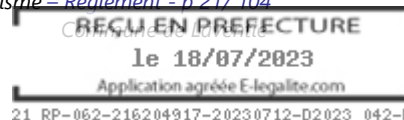
SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- La création, l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées à condition que :
 - ✓ Compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
 - ✓ Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 21/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

✓ Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités s'ils sont intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de retenue des eaux).

- L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve des contraintes réglementaires propres à certains bâtiments incompatibles avec la zone, notamment les bâtiments d'élevage.

- Dans les limites du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) institué dans la zone, les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 30 m² ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- La réalisation de mares et bassin de retenues d'eau, **piscines** dont la profondeur n'excède pas deux mètres et la superficie 100m².

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

- Les constructions de toute nature et les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minima suivants, par rapport à l'axe des voies publiques et privées de desserte ci-après :

- Route Départementale 171 et Route Départementale 173 : 12 mètres.
- Autres voies : 10 mètres.

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent:

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les planter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées, d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

Un alignement de la hauteur de la corniche sera recherché pour les constructions implantées à l'alignement

Dans le cas de dents creuses, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue.

Ces règles ne concernent pas les projets de réhabilitation de patrimoine existant.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics et salles de sport.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions Générales.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

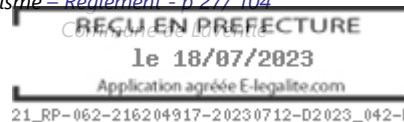
B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles,

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 27/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit.

Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas des pergolas, garages, annexes et extensions..

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par des murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédant pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à

permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle

5) Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher.

Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 30/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-02023_042-D

nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés jardin potager ou d'agrément.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'activité de déchetterie et aire de stationnement.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

Les équipements liés à la déchetterie,
Les équipements publics ,
Les aires de stationnement,
Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de la limite d'emprise

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

Sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement public...), aucune construction, installation ou dépôt ne peut être implantée sur limites séparatives des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de service.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction envisagée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

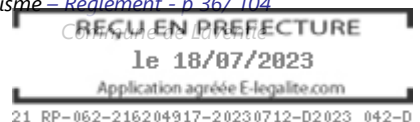
- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 8 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 36/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **4** mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables : les places de stationnement réalisées en matériaux filtrants

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les marges de recul le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services doivent être traitées en espaces verts et comporter des massifs arbustifs et des arbres de haute tige.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs seront équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour des équipements publics, situé au cœur du centre bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités à moins qu'ils ne soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les activités de commerce, d'artisanat, d'industrie et les bureaux.
- Les installations, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de direction, de surveillance ou de sécurité des installations autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les équipements à caractère sportif, culturel, techniques, social ou de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minima suivants, par rapport à l'axe des voies publiques et privées de desserte ci-après :

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - Route Départementale 166, 174 : | 12 mètres. |
| - Autres voies : | 10 mètres. |

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

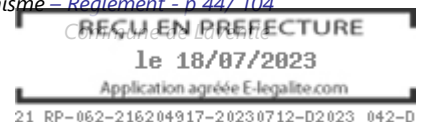
ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 44/ 104



d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs seront équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

Titre III :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AU 2.

La zone 1AU comprend deux secteurs : 1AUa et 1AUb reprenant les sites de développement futur à court terme. La différenciation est issue de considération de hauteur des constructions permises (art10). Elle ne représente en rien un phasage des projets.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 1 AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble, Les constructions à usage de services et de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et, sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux,
- Les éoliennes.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

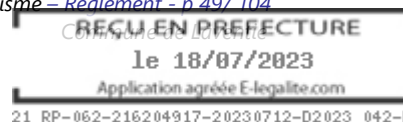
Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation

Plan Local d'Urbanisme – Règlement – n 49/ 104



d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux

usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent:

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les planter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement aux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1Aua : La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

En secteur 1Aub : La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions Générales.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est pros crit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, garages, annexes et extensions ou dans le cas de conception architecturale de qualité.

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises cas de conception architecturale de qualité, de constructions contemporaines pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes qui ne sont pas collées à l'habitation tels appentis et abris de jardins devront eux avoir des coloris dans des teintes grises.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de

modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher. Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU E

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour des activités économiques. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AU E 2.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 1 AU E 2.

ARTICLE 1 AU E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage de commerces autres que « alimentaire », d'entrepôts et d'activités industrielles ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves :
 - ✓ Telles qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
 - ✓ Liés à l'utilisation ou au stockage de produits toxiques, volatiles, de produits dangereux et de produits nucléaires.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des

personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

- Les hôtels et restaurants.
 - Les éoliennes.
 - Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
 - L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
 - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU E 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 61/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1 AU E 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales 169 et 168.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées existantes et à créer.

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des cours courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 1 AU E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparative, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction envisagée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement aux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU E 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations liés au fonctionnement des établissements à usage d'activités comportant des installations classées ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

ARTICLE 1 AU E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU E 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les plaques de toiture non teintées.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Clôtures :

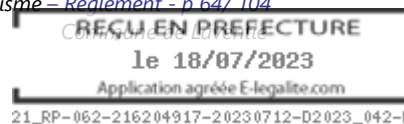
Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives et par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation notamment, en matière de dégagement de visibilité.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 64/ 104



21_RP-062-216204917-20230712-D2023_042-D

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1 AU E 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE 1 AU E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres et d'arbustes d'essences régionales doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking ainsi que les dépôts et décharges.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU E 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU E 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

L'urbanisation de ce secteur sera soumise à procédure de modification

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble,

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 67/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

- Les constructions à usage de services et de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et, sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les éoliennes.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

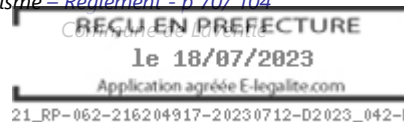
Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent :

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n° 70/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée au droit de la limite de propriété.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

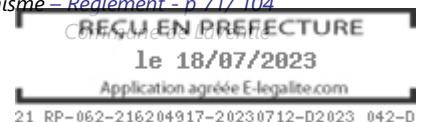
Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 71/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 2 AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

Titre IV :

Dispositions applicables aux zones agricoles

Il s'agit d'une zone à vocation agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

La zone est exposée au risque inondation et comprend des zones inondées constatées (ZIC). Les terrains concernés par ce risque devront prendre en compte ce risque en respectant les mesures énoncées.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur Aa qui reprend les constructions à usage d'activités isolées en plaine agricole
- un sous-secteur Ae qui reprend les équipements isolés : le centre de secours incendie
- un sous-secteur Aj qui reprend les zones agricoles à vocation de jardins ouvriers.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

EN ZONE A :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations indispensables à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation indispensables aux personnes dont la présence à proximité immédiate est obligatoire pour l'exploitation et l'activité agricole (notamment pour assurer les soins aux cheptels présentés sur le site),
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone, restent limités et constituent un prolongement de production ou ont pour support l'exploitation.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- les centres équestres, hors activités de spectacle,
- les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité, et d'être limité à 6 emplacements,
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, défense incendie, et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n° 75/ 104

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

d'assainissement.

- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, artisanat et restauration.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements de services publics ou d'intérêt collectif (y compris les stations d'épuration) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

L'extension et la création d'abris et de piscine et de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
- que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

La superficie des piscines ne se cumule pas avec la surface d'une autre construction et est limitée à 50m².

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.

SUR LES SOUS-SECTEURS Aa :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

Les constructions et installations liées aux services et équipements publics,

Les constructions à usage d'habitation en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

L'extension et la création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
- que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

L'extension et les annexes des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,

- que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

DANS LES ZONES CONCERNEES PAR UNE ZONE INONDEE CONSTATEE :

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI APRES :

- la création de bâtiments indispensables à une exploitation agricole ou liées au fonctionnement d'une exploitation existante à condition que la surface de plancher créée soit située au dessus de la côte d'eau connue + 20 cm.
- La création de constructions à usage d'habitation indispensables aux personnes dont la présence à proximité immédiate est obligatoire pour l'exploitation et l'activité agricole à condition :
 - de ne pas créer de cave sous-sol,
 - de ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue
 - que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum d'une unité foncière.
- La modification ou extension d'un bâtiment existant sous réserve de :
 - ne pas créer de cave sous sol,
 - ne pas créer de surface de plancher au dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue,
 - que les remblais soient strictement limités à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

SUR LES SOUS-SECTEURS Ae,:

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

- Les extensions et les annexes des équipements publics et de services existants.

SUR LES SOUS-SECTEURS AJ :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

- La construction d'annexes et abri de jardin dans la limite de 40m² d'emprise au sol et de 3 m de faitage.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques

suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour

déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale 947.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales 166, 168, 169, 171, 173, 174 et 174^E
- 10 mètres des autres voies publiques et privées de desserte.

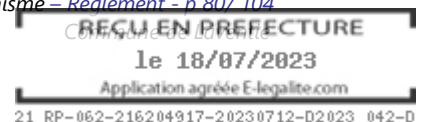
Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement – n 80/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les autres constructions.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones U d'habitat et 1AU ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Les extensions devront respecter les règles suivantes :

- Elles se feront prioritairement dans le sens ou perpendiculaire au bâti existant.
- La façade devra présenter à minima le même retrait par rapport à la voirie que le bâtiment principal.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zone A : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans une limite de 40m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autres qu'à usage d'habitation est fixée à 12m au faitage.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées si la hauteur maximale au faitage et aux égouts n'est pas supérieure à celle du bâti existant connexe à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans la limite de 3,20m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Pour les constructions et leurs extensions à usage d'habitation :

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Dans le cas d'une extension, les caractéristiques architecturales du bâtiment étendu doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Les matériaux des extensions devront avoir un aspect le plus proche possible de la bâtisse originelle.

Pour plus de précisions, veuillez consulter les fiches de recommandations architecturales en annexe du PLU.

Couvertures :

Les constructions et leurs extensions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas. Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées. Dans le cadre d'une extension à vocation d'habitat, le faitage et l'égout devront être dans la continuité de ceux de la bâtisse attenante.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les constructions annexes :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des pergolas, garages, annexes et extension n'ayant pas vocation d'habitat.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou mono-pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement, Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements. Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec

les façades principales.

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent être agrémentées par des arbres de hautes tiges et des haies d'essences régionales sauf forme de bosquets.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les mares ou points d'eau caractéristiques du paysage du Bas-Pays doivent être impérativement maintenus et entretenus.

Dans le cas de plantations de berges, celles-ci comporteront des arbres de hautes tiges et des buissons uniquement d'essences régionales.

Tout arbre de haute tige abattu, devra être remplacé par un autre arbre de même essence. –

Les fossés existants seront impérativement maintenus et entretenus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres ni aux parties de bâtiments comportant des dispositifs de ventilation naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Titre V :

Dispositions applicables aux zones naturelles

Plan Local d'Urbanisme – [Règlement - n 87/ 104](#)

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-2162 04917-20230712-D2023_042-D

Il s'agit d'une zone naturelle protégée pour la qualité et la richesse de ses paysages et de ses milieux naturels et pour son intérêt écologique.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

DIVISION DE LA ZONE EN SOUS-SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur NI : qui reprend le parc urbain du cœur de bourg, situé sur l'arrière de la mairie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

EN ZONE N ET NL :

Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques.

Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et à la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ACCES AUTOMOBILE

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou

des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sols devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de l'axe de la route départementale 169
- 10 mètres des autres voies publiques et privées de desserte.

Les extensions doivent être implantées, de préférence, dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

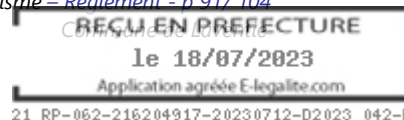
Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une

Plan Local d'Urbanisme – Règlement - n 91/ 104



21_RP-062-2162 04917-2023 0712-D2023_042-D

surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les autres constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3** mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est pros crit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas des pergolas, garages, annexes et extensions.

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
 - Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
 - Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.
- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent être agrémentées par des arbres de hautes tiges et des haies d'essences régionales sauf forme de bosquets.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les mares ou points d'eau caractéristiques du paysage du Bas-Pays doivent être impérativement maintenus et entretenus.

Dans le cas de plantations de berges, celles-ci comporteront des arbres de hautes tiges et des buissons uniquement d'essences régionales.

Tout arbre de haute tige abattu, devra être remplacé par un autre arbre de même essence. –

Les fossés existants seront impérativement maintenus et entretenus.

Les unités de boisements et haies bocagères, repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des éléments paysagers à préserver.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

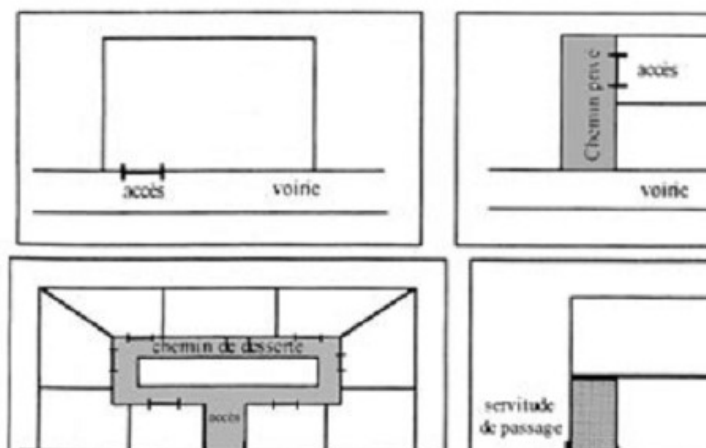
Titre VI : Lexique

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être

considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.



- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

lucarne retroussée ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



Aménagement des combles



- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. La « surface de plancher » est définie comme la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Calculée à partir du nu intérieur, elle ne prend pas en compte les murs extérieurs afin de ne pas compromettre les efforts d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Entrant en vigueur à compter du 1er mars 2012, cette réforme exige l'édiction d'un décret, notamment pour préciser les surfaces pouvant être déduites.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.
- les voies sont ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut ou leur

fonction.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Titre VII : Annexes

ANNEXE 1 : Liste des essences locales

Conseil Général du PA

OXYGEN

LISTE DES ESSENCES

(Taille maximale : plants de 8 à 10 cm de

ARBRES

Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Châtaigner (*Castanea sativa*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable plane (*Acer platanoides*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Orme des montagnes (*Ulmus montana*)
Peuplier grisard (*Populus canescens*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Peuplier blanc (*Populus alba*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule fragile (*Salix fragilis*)
Tilleul commun (*Tilia sylvestris*)
Tilleul cordé (*Tilia cordata*)
Tilleul à feuilles larges (*Tilia platyphyllos*)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

ARBRES FI

POMMIERS

Argilière
James Grieve
Reine des Reinettes
Ingrid Mary
Ccx's Rouge des Flandres
Belle de Boskoop rouge
Akane
Melrose
Jacques Lebel
Colapuis
Cabaret
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de France
Reinette de Fugelan
Belle Fleur Double
Précoce de Virvigné

PRUNIER

Conducta (Reine-Claude d'Althaus)
Reine-Claude d'Oullins

ANNEXE 2 : Descriptif des clôtures autorisées

Pour toute création d'une clôture, il sera demandé une déclaration de travaux.
Toutes les zones sont concernées.

Seules les clôtures citées ci-dessous sont admises pour la façade.

1- les haies vives d'une hauteur inférieure à 1.2 m de préférence d'essence locale (comme hêtre champêtre, troène,)



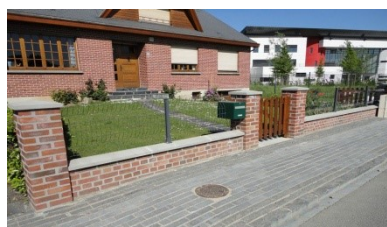
2- les grillages de hauteur inférieure à 1.2 m.



3- les murets de hauteur inférieure à 0.8 m en brique ou en crépis suivant le type de maison



4- les murets de hauteur inférieure à 0.8 m surmontés d'un grillage ou de toute palissade à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.2 m. le muret sera en brique ou en crépis suivant le type de maison



Les clôtures mitoyennes sont libres mais ne peuvent excéder 2 m.

Département du PAS de CALAIS

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Maître d'ouvrage : Commune de LAVENTIE (62)

Territoire concerné : Commune de LAVENTIE (62)

Enquête publique du 3 mai 2023 au 2 juin 2023



DEROULEMENT DE L'ENQUETE

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du
02/02/2023 N°E23000028 / 59

-Arrêté de Monsieur Jean-Philippe BOONAERT, maire de Laventie en date du
27 mars 2023.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

SOMMAIRE

<u>1) Généralité-Présentation de la procédure :</u>	4 à 7
1-1 Présentation de la procédure	
1-1-1- Cadre général	
1-1-2 Objet de l'enquête	
1-1-3 Cadre juridique	
1-2 Nature et caractéristiques du projet	
1-2-1 Rappel du contexte	
1-2-2 Enjeux du projet	
1-2-3 Parcours de concertation	
1-2-4 Composition du dossier	
<u>2) Organisation de l'enquête :</u>	7 à 22
2-1 Désignation et attribution du C.E	
2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête	
2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur	
2-4 Mesures de publicité	
2-4-1 Information légale	
2-4-2 Information complémentaire	
<u>3) Déroulement de l'enquête :</u>	22 à 24
3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres	
3-1-1 Le dossier d'enquête	
3-1-2 Les registres	
3-2 Les permanences réalisées	
3-3 Les réunions publiques	
3-4 Clôture de l'enquête	
3-5 Comptabilisation des observations	
<u>4) Synthèse des avis des personnes publiques associées :</u>	24 à 26
<u>5) Analyse des observations publiques :</u>	26 à 36
5-1 Elaboration du procès-verbal de synthèse	
5-2 Mémoire en réponse et analyse du C.E	
5-3 Conclusion du rapport	
<u>6) Annexes :</u>	36 à 41
<u>7) Clôture :</u>	42

GLOSSAIRE :

- DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- IBAN** : Inventaire des Bâtiments Agricoles Notoires
- LTECV** : Loi Transition Energétique pour la Croissance Verte
- M.O** : Maître d'ouvrage
- MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAPAG** : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- PCAET** : Plan Climat Air-Energie territorial
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PPA** : Personnes Publiques Associées
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
- STECAL** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- ZAN** : (loi) Zéro Artificialisation Nette
- Z1AU** : zone pour l'habitat, commerces, services, bureaux et équipements publics, urbanisation future à court et moyen terme
- Z2AU** : zone mixte d'urbanisation future à long terme
- ZA** : zone agricole
- ZAe** : zone d'activité économique
- ZAU** : zone à urbaniser
- ZN** : zones naturelles, intérêt paysagé.
- ZNL** : zone naturelle aménagée
- ZU** : zone urbaine
- ZUA** : zone centre urbain
- ZUB** : zone centrale urbaine de constructions périphériques,
- ZUC** : zone urbaine des hameaux
- ZUD** : zone urbaine de moyenne et faible densité correspond aux premières extensions du centre bourg
- ZUe** : zone urbaine d'équipement et aux activités économiques
- ZUH** : zone urbaine réservée aux équipements publics

1 – Généralités-Présentation de la procédure

1-1 Présentation de la procédure :

1-1-1 Cadre général :

La commune de Laventie (62) est une petite commune située dans la plaine de la Lys. Cette commune se caractérise par une prédominance agricole. Cependant deux types d'urbanisation coexistent. D'une part on y trouve des centres-bourgs historiques au tissu urbain dense concentrant l'essentiel des petits commerces et artisans ceinturés par des ensembles résidentiels construits au cours de la seconde partie du XXème siècle et d'autre part, en extérieur du cœur de ville, une partie importante de logements implantés aux bords des axes routiers majeurs.

La municipalité souhaite apporter des modifications qui s'imposent à son PLU, notamment en vertu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

L'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le plan de zonage :

*Règlement écrit => apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte.

*Plan de zonage => Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité en vue :

- de la correction d'erreur matérielle (périmètre de zone ou emplacement réservé)
- de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt public via la création d'emplacements réservés.

*Orientations d'Aménagement et de Programmation => Adaptation de projets d'aménagement afin de faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Laventie

1-1 -2 Objet de l'enquête :

La commune de Laventie a décidé de modifier son PLU afin :

- de permettre la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) pour remplacer le périmètre d'attente de projet d'aménagement PAPAG localisé sur la friche Berthier, rue Robert Parfait. Ainsi sont prévus, la construction de **88 logements** dont **44 seront dédiés à des logements sociaux**.

- d'apporter une modification sur le règlement graphique avec la modification ou la suppression des secteurs de taille et capacité d'accueil limitée (**STECAL**) et les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

- de modifier le règlement écrit par l'adaptation des règles portant sur les clôtures, hauteur des extensions, implantation des extensions, couvertures...etc.

1-1-3- Cadre juridique :

- Le code Général des collectivités territoriales.

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et suivants consacrés à la Modification du P.L.U.

-Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.

-La délibération prise par le conseil municipal de Laventie du 4 avril 2022 prescrivant les modifications de droit commun du plan local d'urbanisme.

-La délibération rectificative en date du 26 septembre 2022 du conseil municipal concernant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme.

- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

- L'avis conforme de la Mission régionale d'Autorité de l'Environnement des Hauts de France (MRAe HDF) N° 2023-6987 du 20 avril 2023, notifiant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification du plan local d'urbanisme de La commune de Laventie à une évaluation environnementale.

- La décision N° E23000028 / 59 en date du 02 mars 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, me désignant commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique.

- L'arrêté N° 2023/112 de Monsieur le maire de Laventie, en date du 27 mars 2023 ordonnant et organisant l'enquête publique.

- L'avis favorable rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CNPENAF) en date du 21 avril 2023

- L'avis favorable de la chambre d'Agriculture en date du 2 mars 2023.

-L'avis favorable du Syndicat Mixte Flandre et Lys en date du 2 mai 2023.

-L'avis favorable du Pôle d'Aménagement et Développement Territorial du Département du Pas-de-Calais.

1-2 Nature et caractéristiques du projet :

L'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le plan de zonage :

*Règlement écrit => apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte.

*Plan de zonage => Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité en vue :

- de la correction d'erreur matérielle (périmètre de zone ou emplacement réservé)
- de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt public via la création d'emplacements réservés.

*Orientation d'Aménagement et de Programmation => Adaptation de projets d'aménagement afin de faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

1-2-1 Rappel du contexte :

1-2-2 Enjeux du projet :

Les enjeux du projet de modification sont une question de bon sens. Ils résultent de la volonté d'apporter plus de cohérence et de clarté dans les pièces règlementaires actuelles au sein desquelles des ajustements sont nécessaires après quelques années d'application.

Les évolutions proposées sont les suivantes :

- Adapter certaines règles sur des abords mineurs qui s'avèrent aujourd'hui inadaptés au regard des projets constatés sur les communes.
- Constituer un règlement de projets qui va favoriser davantage les projets qualitatifs en termes architecturaux concernant les extensions et les rénovations de bâtis agricoles présentant un intérêt et qui pourrait changer leur destination.
- Supprimer des zonages dont la raison de leur présence a disparu.
- Intégrer les projets communaux récents dans les zonages.
- Répondre à l'expiration des trames PAPAG.

1-2-3 Parcours de concertation :

- Une réunion de concertation s'est déroulée en mairie de Laventie le 6 février à 18h. Elle réunissait les élus municipaux et les administrés concernés par la modification du PLU.

1-2-4 Composition du dossier :

Le rapport non technique (RNT) comporte **27 pages** réparties en **5 chapitres**.

1^{ère} chapitre: contexte de l'étude.

2^{ème} chapitre: objet de l'étude.

3^{ème} chapitre : présentation des modifications engagées

4^{ème} chapitre : compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme.

5^{ème} chapitre : incidences du projet sur l'environnement.

En outre, il comporte de très nombreux schémas et une vue aérienne des zones concernées par les modifications du PLU.

Quant au dossier proprement dit, rédigé par Monsieur A. Brachet de la société INGEO de Blandecques (62502) et édité par la même société, il est composé de **107 pages** et composé de **7 titres** principaux :

Titre 1 : dispositions générales.

Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines.

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles.

Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles.

Titre 6 : lexique.

Titre 7 : annexes.

Enfin, et afin de mieux cerner le dossier, j'ai sollicité **Monsieur A. Brachet** de la Société INGEO, en vue d'obtenir des renseignements complémentaires et surtout afin d'obtenir des explications sur les domaines plus techniques. A cet effet, une réunion de travail s'est déroulée au siège de la société INGEO à Blandecques (62502) **le 11 avril 2023 de 14h30 à 15h30**.

2) Organisation de l'enquête :

2-1 Désignation et attribution du C.E :

Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille N° E23000028 / 59 en date du 03 mars 2023.

Les attributions du Commissaire-Enquêteur ont été arrêtées sous les références 2023-112 par Monsieur le maire de Laventie en date du 27 mars 2023. Elles consisteront à assurer les permanences selon le calendrier fixé, prolonger la période d'enquête si nécessaire, recueillir et analyser les observations éventuelles, rencontrer dans la huitaine qui suit la fin de l'enquête le responsable du projet, transmettre dans les 30 jours qui suivent la fin de l'enquête ses rapports (déroulement de l'enquête, conclusions et avis) à Monsieur le maire de Laventie et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille.

2-2 Arrêté de l'ouverture d'enquête :

Il a été établi par Monsieur le maire de la commune de Laventie le 27 mars 2023. (Voir en annexe 2). Il comprend 11 articles comme prévu dans le code de l'environnement et de l'urbanisme. Il stipule notamment la période de l'enquête publique du 3 mai 2023 à 8h30 au 2 juin 2023 à 18h00.



2023-112
Extrait du Registre aux Arrêtés

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;
Vu la délibération en date du 04 avril 2022 du Conseil Municipal prescrivant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération rectificative en date du 26 septembre 2022 du Conseil Municipal concernant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision en date du 03 mars 2023 du Tribunal Administratif de Lille désignant M. Hervé LEGRAND, commissaire enquêteur,

ARRETE :

Article 1er : Objet et dates de l'enquête. Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun d'urbanisme de la Ville de LAVENTIE pour une durée de 31 jours à compter du 03 mai 2023 et jusqu'au 02 juin 2023 inclus.

Article 2 : Décision d'approbation au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de Laventie aura compétence pour prendre la décision d'approbation du projet, faire éventuellement évoluer les éléments de la modification du droit commun du plan local d'urbanisme.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

M. Hervé LEGRAND, retraité de la Police Nationale et du groupe Safran, en qualité de commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille.
Le Commissaire Enquêteur siègera à la Mairie de Laventie où toutes les observations doivent lui être adressées.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230327-2403_112-00

Article 4 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Laventie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h et le samedi de 10 h à 12 h).

Un registre en ligne ainsi que le dossier complet seront disponibles sur le site de la commune : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête prévus à cet effet ou les adresser, par écrit, à : M. Hervé LEGRAND, commissaire enquêteur « enquête publique Projet de modification du PLU » – Mairie de Laventie – Place du 8 mai 1945 62840 LAVENTIE.

Article 5 : Recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

- Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00
- Le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30
- Le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00
- Le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00
- Le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00

Les informations relatives au dossier soumis à l'enquête pourront être demandées à la Mairie de Laventie, auprès de Mr DECOSTER Jean-Luc, Adjoint à l'Urbanisme.

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Article 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture durant un an.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département du Pas de Calais.

Article 8 : Informations environnementales

Le dossier mis à la disposition du public comprend l'ensemble des documents relatifs aux informations environnementales dans le respect des prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Article 9 : Mesures de publicité

La Ville portera le présent arrêté à la connaissance du public, par publication :

- dans deux journaux locaux,
- sur le site Internet à l'adresse : www.ville-laventie.fr,
- sur le support écrit « fil d'infos »
- par affichage en Mairie et dans plusieurs sites de la Ville.

Article 10 : Accès au dossier

REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230712-02023_042-00

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 11 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Prefet du Pas de Calais,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Lille,
- M. le Commissaire Enquêteur.

Fait à LAVENTIE, le 27 mars 2023.

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie



REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230712-2023_042-0

2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur :

Le **6 mars 2023**, au lendemain de ma désignation en tant que Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille, j'ai pris contact avec la Directrice des Services de la mairie de Laventie, **Madame FLORQUIN-BLONDEL Sabrina**, afin de programmer une rencontre et une réunion de travail avec le maire, **Monsieur Jean-Philippe BOONAERT** ou son 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme **Monsieur Jean-Luc DE COSTER** dans le but de définir les modalités d'action de l'enquête publique et notamment arrêter les dates de l'enquête.

J'ai été reçu dans un premier temps par **Madame FLORQUIN-BLONDEL Sabrina et Monsieur DE COSTER** pendant une heure, le 8 mars afin de définir les dates de l'enquête et évoquer le contenu du dossier. Cependant, en raison de l'oubli de transmettre un document à la MRAe par la Sté INGENIO en charge du dossier de modification, il a été décidé de nous revoir ultérieurement. C'est le **27 mars 2023** que nous sommes revus pendant une heure que nous avons pu arrêter les dates de l'enquête publique.

De cette réunion, il en est ressorti les points suivants :

-Les dates de l'enquête n'ont pas pu être arrêtées, en effet, **j'ai été dans l'obligation de repousser à deux mois le début de l'enquête publique en raison d'un oubli de transmission d'un document important et obligatoire de l'organisme d'étude du dossier INGENIO à la MRAe. Le délai de réponse de la MRAe étant de deux mois à compter de la date de réception du dossier complet, il n'était pas possible de commencer l'enquête plus tôt.**

-Etablir l'arrêté d'organisation et le soumettre à la signature de Monsieur le maire de Laventie.

-Affichage en mairie et sur plusieurs sites dédiés aux informations de la commune de Laventie, (notamment sur les lieux de la friche Berthier), de l'arrêté signé par le maire 15 jours avant le début de l'enquête.

-Parution de l'avis d'enquête dans la presse locale : Voix du Nord et l'Indicateur des Flandres, 15 jours avant le début de l'enquête, puis 8 jours après le commencement de celle-ci.

-Parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune de Laventie : <http://www.ville-laventie.fr>

-Parution de l'enquête publique sur le support écrit « fil d'infos » de la mairie de Laventie

Nous avons convenu de nous revoir ultérieurement afin de définir les dates de l'enquête ainsi que les dates des permanences.

Un second rendez-vous a eu lieu le **27 mars 2023** à 15h à la mairie de Laventie de nouveau en présence de **Madame FLORQUIN-BLONDEL Sabrina et Monsieur DE COSTER** :

- Nous avons pu arrêter définitivement les dates de l'enquête qui se déroulera **du 3 mai 2023 à 8h30 au 2 juin 2023 à 18h00.**

- Définir les dates de **cinq permanences** en mairie de Laventie :

=> Mercredi 3 mai 2023 de 8h30 à 12h00

=> Samedi 13 mai 2023 de 9h30 à 11h30

=> Lundi 22 mai 2023 de 13h30 à 18h00

=> Vendredi 26 mai 2023 de 8h30 à 12h00

=> Vendredi 2 juin 2023 de 13h30 à 18h00

- Mise à jour des dates de parution de l'enquête publique dans les deux journaux régionaux, (la voix du nord et l'indicateur des Flandres) 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après son début.

- Affichage en mairie de l'arrêté signé par le maire 15 jours avant le début de l'enquête.

- Etablir l'arrêté d'organisation et le soumettre à la signature de Monsieur le maire de Laventie.

Un nouveau rendez-vous s'est déroulé le **2 mai 2023** avec Monsieur **Jean-Luc DE COSTER**, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme. J'ai pu ainsi vérifier et constater visuellement l'affichage en mairie comme il en avait été convenu, ainsi que sur les lieux de la fraiche Berthier. J'ai également effectué une visite de la commune notamment sur les endroits impactés par la modification du PLU.

Par ailleurs, le **11 avril 2023**, à ma demande, j'ai rencontré de 14h00 à 15h00, au siège de la société INGEO de Blandecque (62), **Madame C. VANDERBRIGGHE** et **Monsieur A BRACHET**, rédacteurs du dossier d'enquête publique sur la modification du PLU de Laventie, afin d'obtenir des explications complémentaires sur le dossier.

2-4 Mesure de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux quotidiens régionaux : « la voix du nord » et « l'indicateur des Flandres », par les soins de la commune de Laventie, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.



A Laventie, le 27/03/2023

La Voix du Nord
Directeur de publication
17 Rue Paul Pouchain
59280 Armentières

Réf : JPB/SFB/2023_104

Madame, Monsieur,

Je vous adresse sous ce pli, pour insertion dans la rubrique "Annonces légales", un avis faisant connaître le déroulement d'une mise à disposition du public du dossier de modification de droit commun du PLU de la commune de Laventie.

Je vous précise que cet avis devra être inséré **8 jours** au moins avant le début de la mise à disposition du public, soit avant le **15 avril 2023, délai de rigueur imposé par la réglementation.**

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire du numéro de parution accompagné de la facture.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie



ANNONCES LEGALES

AVIS AU PUBLIC

Commune de Laventie

Modification de loi commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du Règlement.

Le dossier sera mis à la disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00. Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Courrier pour la parution de l'enquête publique à la voix du Nord



A Laventie, le 27/03/2023

L'indicateur des Flandres
Madame la Rédactrice en chef
55, rue du Milieu
59523 HAZEBROUCK

Réf : JPB/SFB/2023_103

Madame, Monsieur,

Je vous adresse sous ce pli, pour insertion dans la rubrique "Annonces légales", un avis faisant connaître le déroulement d'une mise à disposition du public du dossier de modification de droit commun du PLU de la commune de Laventie.

Je vous précise que cet avis devra être inséré **8 jours** au moins avant le début de la mise à disposition du public, soit avant le **15 avril 2023, délai de rigueur imposé par la réglementation.**

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire du numéro de parution accompagné de la facture.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie



ANNONCES LEGALES

AVIS AU PUBLIC

Commune de Laventie

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du Règlement.

Le dossier sera mis à la disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00. Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Courrier pour la parution de l'enquête publique à l'indicateur des Flandres



AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LAVENTIE

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du règlement.

Le dossier sera mis à disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / Le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / Le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Parution dans le quotidien « l'indicateur des Flandres » le 14 avril 2023

Enquête publique N° E23000028 / 59 – Commune de Laventie (Pas de Calais)
Modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU)[Texte]

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_EP-062-216204917-20230712-02023_042-D

LA VOIX DU NORD MARDI 4 AVRIL 2023

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNE DE LAVENTIE

AVIS AU PUBLIC

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 28/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du Règlement.

Le dossier sera mis à la disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00. Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Parution dans le quotidien « la voix du nord » le 4 avril 2023

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNE DE LAVENTIE

AVIS AU PUBLIC

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du Règlement.

Le dossier sera mis à la disposition du public **du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.


Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public.

Un registre numérique sera également accessible sur la page <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00. Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Parution dans le quotidien « la voix du nord » le 15 mai 2023



56€ HT

ux modalités

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LAVENTIE

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du règlement.

Le dossier sera mis à disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / Le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00 / Le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

Parution dans l'indicateur des Flandres le 12 avril 2023

62 | LES ANNONC

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de p

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LAVENTIE

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 04/04/2022 et du 26/09/2022, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du plan local d'urbanisme impliquant une actualisation du plan de zonage, la création d'OAP et une adaptation du règlement.

Le dossier sera mis à disposition du public du 03 mai 2023 au 02 juin 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 10h00 à 11h30.

Aux mêmes dates un registre papier sera mis à disposition du public en mairie afin de consigner les observations, remarques et suggestions du public. Un registre numérique sera également accessible sur la page : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30 / Le lundi 22 mai 2023 : 13h00-18h00 / Le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00 / Le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

- Parution dans l'indicateur des Flandres le 17 mai 2023

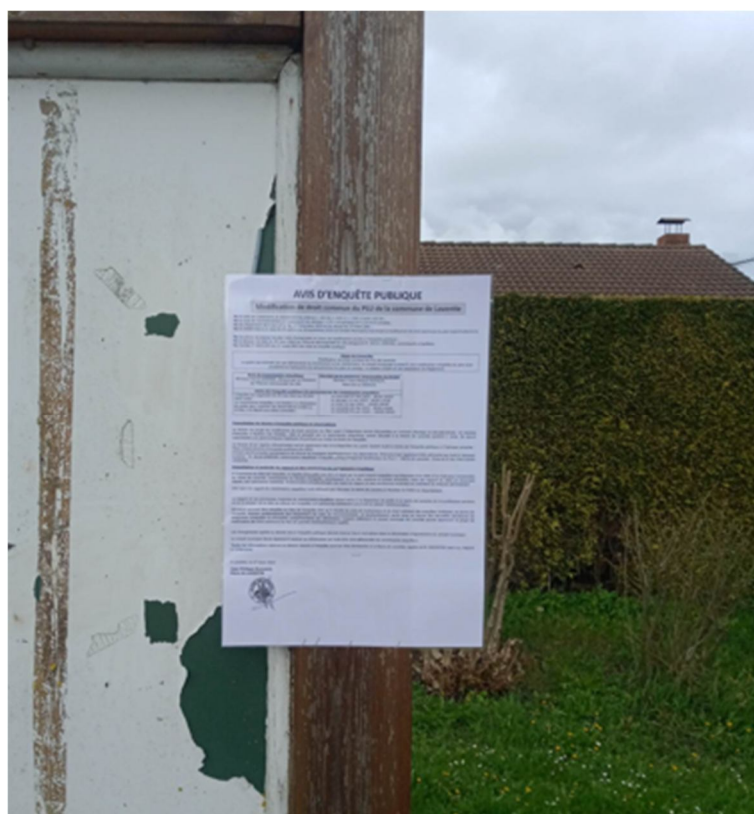
Enquête publique N° E23000028 / 59 – Commune de Laventie (Pas de Calais)
Modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU)[Texte]

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2023

Application agréée E-legalite.com

21_EP-062-216204917-20230712-02023_042-0



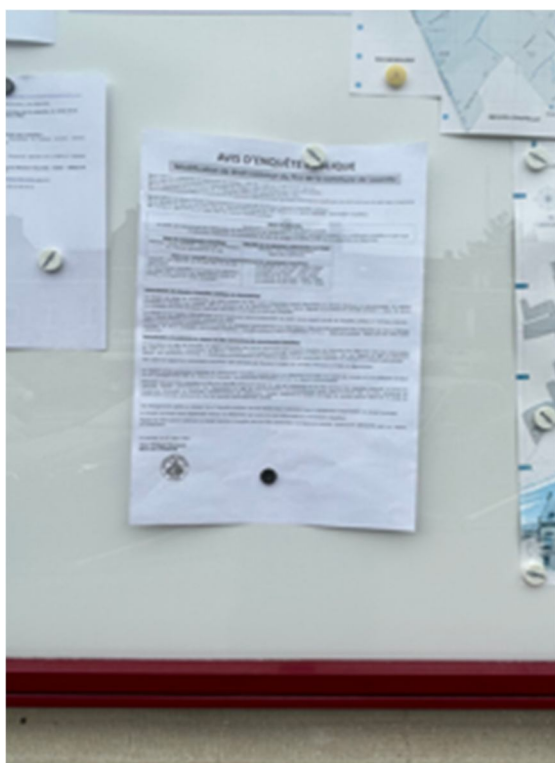
Enquête publique N° E23000028 / 59 – Commune de Laventie (Pas de Calais)
Modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU)[Texte]

REÇU EN PREFECTURE
le 18/07/2023
 Application agréée E-legalite.com

21_EP-062-216204917-20230712-02023_042-D



Trois affichages sur la friche Berthier



Affichage en mairie de Laventie (62)

Enquête publique N° E23000028 / 59 – Commune de Laventie (Pas de Calais)
Modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU)[Texte]



2-4-1 Informations légales :

*Affichage de l'avis d'enquête publique en format A4 :

=>Mairie de Laventie

=> Sur les lieux de la friche Berthier

=> Sur le site internet de la commune

*Parution dans la presse régionale

=> La Voix du Nord les 4 avril et le 15 mai 2023 (annonces légales-département du Pas de Calais- Avis administratifs)

=> L'Indicateur des Flandres les 12 avril et 15 mai 2023 (annonces légales-département du Pas de Calais- Avis administratifs)

2-4-2 Information complémentaires :

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Laventie
<http://www.ville-laventie.fr>

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur la page Facebook de la mairie de Laventie

3) Déroulement de l'enquête :

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres :

3-1-1 Le dossier d'enquête :

-*En version papier*, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public du 3 mai au 2 juin 2023, pendant les horaires d'ouverture (9h00-12h00 et 14h00-17h30 en semaine et de 9h30 à 11h30 le samedi) à la mairie de Laventie.

- *En version numérique*, le dossier a été mis durant la même période, sur le site de la mairie :
<https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023/> dans la rubrique « enquête publique PLU ».

3-1-2 Les registres :

=> Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur le registre papier présent en mairie de LAVENTIE (62) du 3 mai 2023 à 8h30 au 2 juin 2023 à 18h30.

=> Ce même public a pu également déposer sa contribution par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur à la mairie de LAVENTIE (62) pendant la durée de l'enquête.

=> Un registre numérique a également été ouvert sur le site <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023/> pendant cette période.

3-2 Les permanences réalisées :

=> cinq permanences ont été tenues à la mairie de Laventie (62) :

-Mercredi 3 mai de 8h30 à 12h00

-Samedi 13 mai 2023 de 9h30 à 11h30

-Lundi 22 mai 2023 de 13h30 à 18h00

-Vendredi 26 mai 2023 de 8h30 à 12h00

-Vendredi 2 juin 2023 de 13h30 à 18h00

3-3 Les réunions publiques :

=>Non sollicitée, ni nécessaire, aucune réunion publique n'a eu lieu.

3-4 Clôture de l'enquête :

=>Comme prévu, l'enquête a été close le 2 juin à 18h00.

Le registre des observations en mairie a été repris par mes soins le 2 juin 2023 à 18h00.

3-5 Comptabilisation des observations :

A) Lors de la première permanence du 3 mai 2023 à la mairie de Laventie, je n'ai eu aucune visite.

B) Au cours de la seconde permanence du 13 mai 2023, une seule personne est venue. **Monsieur Michel MATON** demeurant 11, rue du moulin à Laventie (62). Il souhaitait savoir si sa parcelle, héritée de ses parents était impactée par le PLU. En fait, non.

C) Lors de la troisième permanence du 22 mai 2023, aucune personne ne s'est présentée.

D) Pendant la permanence du 26 mai, j'ai reçu la visite de maîtres **Philippe BONTE**, et **François CHOMBART** notaires à Laventie. Monsieur BONTE voulait se renseigner sur la friche Berthier et sur les types de construction à venir (88 logements de type T2 et T3 dont 44 à vocation sociale), tandis que Monsieur CHOMBART était plus intéressé par l'IBAN (Inventaire des Bâtiments Agricoles Notoires) ils n'ont laissé aucune remarque.

Sont également venus, deux représentants (Monsieur Maxime Blanquart et Melle Lara Duhamel) du **promoteur NACARAT** au sujet de la friche Berthier, qui m'ont remis un courrier sollicitant trois points de modification (voir le tableau de synthèse)

Monsieur **Michel MATON** est de nouveau venu, **accompagné de son épouse** cette fois-ci. Tous deux voulaient de nouveau une confirmation que leur parcelle n'était pas impactée par la modification du PLU.

E) Enfin, lors de la dernière permanence du 2 juin 2023, trois personnes se sont déplacées à ma permanence :

Denis MOUQUET : propriétaire au 30, rue des viennes à Laventie des parcelles N° 160 et 161, il souhaite que la surface de son hangar, attenant à son habitation, puisse faire l'objet d'un changement de destination. Son hangar n'ayant aucun lien avec une exploitation agricole.

Jean-Louis GOUILLIARD demeurant 27, rue du Général De Gaule, voulait savoir si sa parcelle était impactée =>réponse : NON

Jean-Luc DECOSTER demeurant 2, allée des tilleuls à Laventie. L'intéressé souhaite pouvoir construire une piscine sur la parcelle de son habitation et sollicite une extension en ZA sur une parcelle annexe.

4)- Synthèse des avis des personnes publiques associées :

<u>P-P-A</u>	<u>REMARQUES</u>	<u>REPONSES</u>
<u>Préfet du Pas de Calais (CDPENAF)</u>	<p><u>Avis favorable</u> à la règlementation des annexes et extensions des habitations existantes en Zone A et N sous réserves de :</p> <ul style="list-style-type: none">-Les extensions sur la même unité foncière peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante dans la limite d'une surface d'extension de 50m2,-Réduire l'emprise au sol des annexes autorisées à 25m2,-mettre en cohérence les articles A2 et A10 concernant la hauteur des annexes et extensions autorisées en Zone A. <p><u>Avis favorable</u> aux STECAL proposés sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none">-Préciser la densité et la hauteur des constructions autorisées dans le sous-secteur Aa,	<p>En raison de la nature de la procédure, il n'est pas obligatoire pour la commune de faire les modifications demandées par la CDPENAF.</p>

	<p>-Mieux justifier le caractère exceptionnel du STECAL Aa en précisant notamment le type d'activité en place et l'impact du développement de ces activités sur l'activité agricole proche,</p> <p>-Réduire la taille des STECAL Aa à l'existant ou aux éventuels projets.</p> <p><u>Recommande de :</u></p> <p>-Préciser la densité et la hauteur des constructions autorisées dans les sous-secteurs Ae,</p> <p>-Réduire la taille du STECAL Aj à l'existant ou aux éventuels projets,</p> <p>Réduire la densité des constructions autorisées à 15m2 et limiter à une construction par parcelle potagère dans le sous-secteur Aj.</p>	
<u>Département</u> <u>Pas de Calais</u>	Après examen, je vous informe que ce projet n'appelle pas de remarque de la part du Département	Vu
<u>Chambre</u> <u>d'Agriculture</u> <u>Nord-Pas de</u> <u>Calais</u>	Au vu des éléments portés à sa connaissance, notre Etablissement n'a pas de remarque d'ordre agricole à mentionner.	Vu
<u>MRAe</u> Région Haut de France	La modification du PLU de la commune de Laventie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/Ce du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.	Vu
<u>Syndicat</u> <u>Mixte</u> <u>FLANDRE et</u> <u>LYS</u>	Le Schéma de cohérence territoriale Flandre et Lys a été approuvé par délibération le 11 décembre 2019 et a connu une modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle approuvé en comité syndical le 07 octobre 2020. Il conviendra de modifier la notice explicative dans ce sens (p.6 et 24). La modification de votre PLU respecte les orientations du DOO et les ambitions portées par le SCOT. Conformément aux orientations fixées par le SCOT, le PLU respecte la densité imposée à l'échelle de "ensemble des OAP soit une moyenne minimum de 19 logements / Ha, la ville de Laventie étant considérée comme un pôle intermédiaire (erreur sur la page 20 de la notice). Cette erreur ne remet pas en cause le projet OAP mais devra être rectifiée. Nous soulignons la volonté de réaliser à minima 50% de logements sociaux dans les OAP. Nous prenons également bonne note de la démarche visant à diminuer	Vu. L'erreur sera rectifiée avant approbation de la procédure

	les STECAL et favoriser les activités économiques en centre-ville. Au regard de ces remarques, la modification du PLU de la commune de Laventie répond aux orientations du SCOT.	
<u>Mairies de :</u> - Fleurbaix - Merville - Estaires - Saily sur la Lys - Lestrem - La Gorgue	Pas de retour.	Vu
<u>CCI</u> <u>DDCS</u> <u>CCFL</u>	Pas de retour.	Vu

5) Analyse des observations publiques :

5-1 : Elaboration du Procès- verbal de synthèse :

Ci-dessous, le courrier du procès-verbal de synthèse, remis en main propre le 6 juin 2023 à Monsieur le maire de la commune de Laventie, lors de la réunion de cadrage en mairie de Laventie en présence des représentants de la Sté NACARAT, INGEO, Monsieur Jean-Luc DECOSTER 1^{er} adjoint et Madame Sabrina FLORQUIN-BLONDEL, Directrice Générale des Services.

LEGRAND Hervé
Commissaire-Enquêteur

le 6 juin 2023,

à
Monsieur **Philippe BOONAERT**
Maire de LAVENTIE
1, place du 8 mai
62 840 LAVENTIE

Objet : PV de synthèse.

PJ : - 1 courrier remis par le promoteur NACARAT
-1 courrier remis par Monsieur MOUQUET Denis
-Tableau de synthèse des doléances du public.

Monsieur le Maire,

Au terme de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laventie (62 480), dont la conduite m'a été confiée par le Président du Tribunal Administratif de Lille(Nord) par sa décision N° E23000028/59 en date du 2 mars 2023, j'ai l'honneur de vous informer qu'elle s'est tenue conformément aux dispositions des articles 123 déclinés du code de l'environnement et de votre arrêté N°2023/112 du 27 mars 2023.

L'enquête n'a posé aucun problème particulier. Il n'y a pas eu lieu de solliciter une réunion publique ni de demander une prolongation de sa durée fixée à 31 jours. J'ai cependant eu recours à Monsieur Alexandre Brachet et Melle Camille VANDERBRIGGHE de la société INGEO à des fins de renseignements complémentaires. Madame FLORQUIN-BLONDEL, Directrice Générale des Services et Monsieur Jean-Luc DECOSTER, 1^{er} adjoint m'ont particulièrement bien accueilli et aider dans mes démarches.

Les différents moyens d'information (légaux et optionnels) et d'expression ont permis au public d'apporter sa contribution.

In fine, au cours des cinq permanences qui se sont tenues à la mairie de Laventie, j'ai reçu la visite de 10 personnes pour des demandes diverses. Toutes les remarques ont été reportées sur le registre « papier » déposé en mairie de Laventie. Concernant le registre en version numérique <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023/>, aucune remarque n'a été formulée.

Par ailleurs, j'ai reçu deux courriers. L'un provenant des représentants de la Sté NACARAT, promoteur sur la friche Berthier et l'autre de Monsieur Denis MOUQUET. Vous les trouverez en pièces jointes ainsi que le tableau retraçant les doléances du publique.

Enfin, je vous saurai gré de bien vouloir m'adresser votre mémoire en retour sous un délai maximum de 15 jours.

Le Commissaire-Enquêteur

Hervé LEGRAND

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS
A l'attention de Mr Hervé Legrand
Commissaire enquêteur de biens
d'utilité publique
Rue Ferdinand Buisson
62000 ARRAS

Lille, le 26 mai 2023

Nos réf : LD/MB/LT/EL

Affaire : LAVENTIE – HENRI PUCHOIS

Objet : Demande de précisions et ajustements de l'OAP Friche Berthier dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte pour la modification du Plan Local d'Urbanisme démarrée le 03/05/2023 pour une période de 1 mois, nous vous adressons le présent courrier afin de formuler des demandes d'ajustement de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Friche Berthier en cours d'instruction. Cette OAP concerne les parcelles AK 182, 183, 184, 186, 188 qui accueilleront à terme des logements ainsi qu'une voirie de desserte et un parcours privilégié pour les modes doux reliant l'avenue Henri Puchois au parking situé à l'arrière de la salle des fêtes. En étroite concertation avec la mairie de Laventie, Nacarat a élaboré un projet de construction de logements répondant aux souhaits et objectifs de la municipalité.

Le projet d'OAP tel qu'il est présenté nous amène à formuler trois remarques :

1. Les principes et le schéma d'aménagement préconisent la création d'un cheminement piéton situé au nord de la parcelle AK 184. Ce cheminement tel qu'il est décrit devrait être réalisé sur une parcelle privée dont la rétrocession n'est pas prévue et dont la réalisation impacterait le projet immobilier. A ce jour, un cheminement piéton existe au nord de la parcelle AK 184. Celui-ci relie la rue Robert Parfait à l'arrière du parking de la salle des fêtes. Nous suggérons de prévoir dans l'OAP le prolongement et le raccordement de ce cheminement existant à la future voirie rétrocedée ce qui permettra ainsi de répondre à l'enjeu qui est de prendre appui sur les liaisons existantes. De plus, cette implantation permettra de favoriser la conservation au maximum des arbres présents en bordure de terrain afin de les intégrer au futur projet tel que représenté dans le plan joint en annexe 1. Ce prolongement sera raccordé à la future voirie de desserte rétrocedée réalisé lors des aménagements mais ne comportera pas de bande végétale de 3m de part et d'autre puisqu'il sera repris sur le chemin existant. Également, une clôture

NACARAT SAS
304 avenue Willy Brandt, 59377 Lille
06 29 34 84 84
contact@nacarat.com

NACARAT.COM

SIREN 819 019 485 RCS Lille Métropole 949 447 023
SIREN 819 019 485 RCS Lille Métropole 949 447 023
SIREN 819 019 485 RCS Lille Métropole 949 447 023

végétalisée sera mise en place en limite séparative afin de créer une barrière visuelle entre les parcelles privées et publiques.

2. Sur le schéma de l'OAP, la circulation douce située le long la future voie de desserte à rétrocéder est représentée du côté de la limite de la parcelle. Le souhait est de positionner cette circulation douce plutôt le long des futurs logements afin de permettre un accès plus apaisé aux résidents du site.
3. La préconisation faite dans le paragraphe « considérations paysagères » précise que « Le bassin présent sur le site pourra être soit conservé, soit recréé dans le cadre des aménagements paysagers du site ». Aujourd'hui, le bassin présent sur le site a un rôle de tamponnement des eaux pluviales. Il est proposé de prévoir le maintien de cette fonction de gestion de eaux pluviales sur site. Ainsi, le projet prévoit le remaniement du bassin en place sous la forme d'une noue paysagère qui aura un rôle de gestion des eaux pluviales. Nous suggérons donc de prévoir dans l'OAP que le bassin pourra être remplacé par une noue paysagère. Cette noue en remplacement du bassin permettra par ailleurs d'intégrer dans le projet des espaces verts plus importants pour les futurs occupants. Enfin, le maintien d'un bassin à l'air libre dans un projet résidentiel dense, avec les dangers que cela comporte pour les habitants et notamment les enfants, ne paraît pas adapté.

Les remarques formulées dans le présent courrier visent à assurer une cohérence entre l'OAP et le projet immobilier afin que celui-ci profite d'une insertion urbaine harmonieuse dans la ville de Laventie.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Maxime BLANQUART
Responsable de Programmes



Annexes :

- Annexe 1 : Plan de principe du projet immobilier

Courrier du promoteur NACARAT (friche Berthier)

MOUQUET Denis

Bâtiments en zone agricole, présentant un intérêt patrimonial, et dont le changement de destination est autorisé.

Description Générale :

Ces bâtiments sont organisés pour former un ensemble, l'ensemble des façades est en briques rouge et des toitures en tuile rouge.

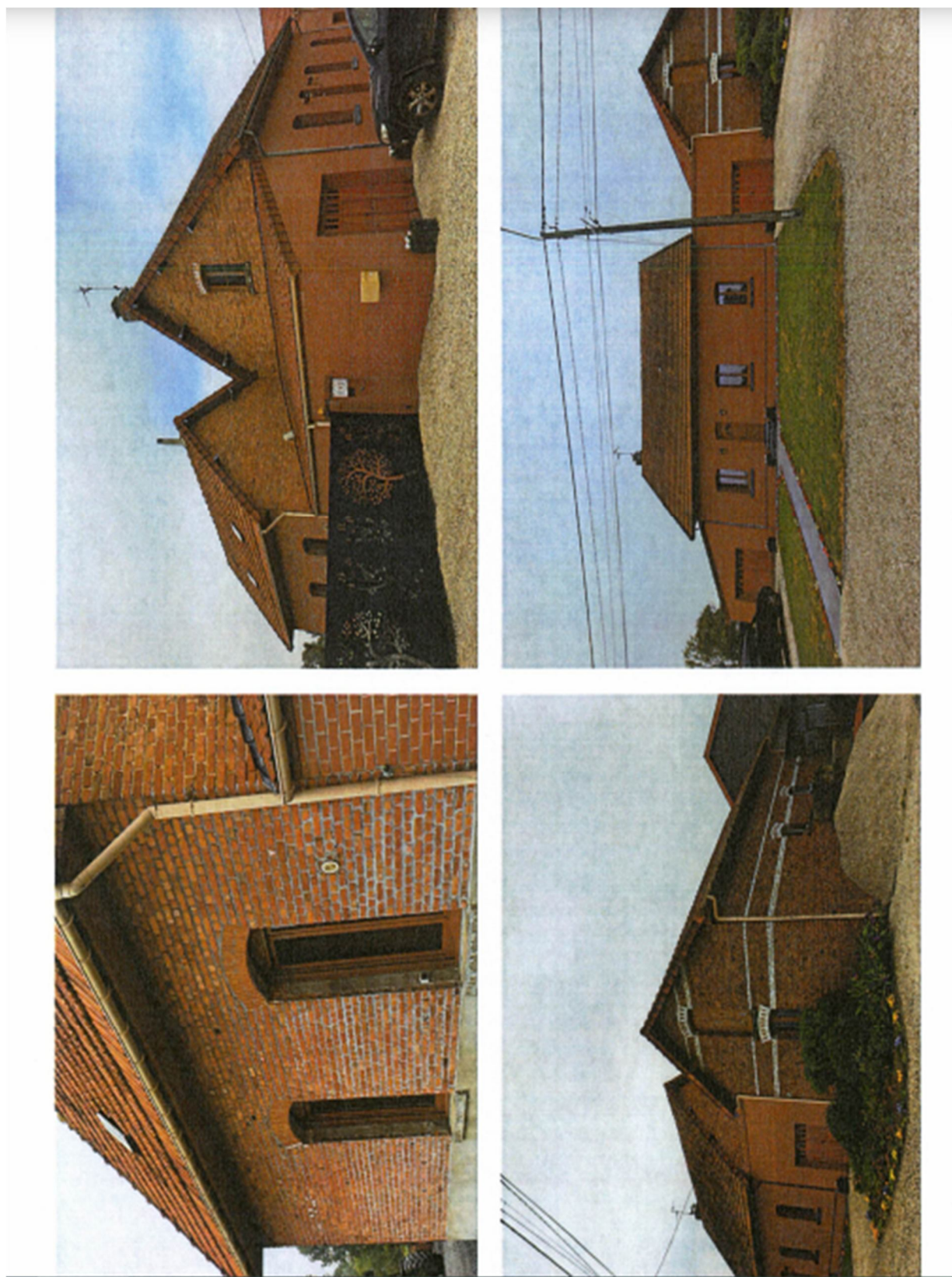
Seul le bâtiment au centre de la façade et le retour à gauche sont en Habitation.

Intérêt architectural du bâtiment :

Les fenêtres sont arrondies en ceintre et il y a une ligne de délimitation d'étage supérieur.

Pièce jointe :

Photos + plan





5-2 : Mémoire en réponse et analyse du C.E :

OBSERVATIONS PUBLIQUES	REPONSES de la COMMUNE
<p>Société NACARAT : promoteur de la friche Berthier</p> <p>1°) les principes et le schéma d'aménagement préconisent la création d'un cheminement piéton situé au nord de la parcelle AK184. Ce cheminement tel qu'il est décrit devrait être réalisé sur une parcelle privée dont la rétrocession n'est pas prévue et dont la réalisation impacterait le projet immobilier. A ce jour, un cheminement piéton existe au nord de la parcelle AK184. Celui-ci relie la rue Robert Parfait à l'arrière du parking de la salle des fêtes. Nous suggérons de prévoir dans l'AOP, le prolongement et le raccordement de ce cheminement existant à la future voirie rétrocedée ce qui permettra ainsi de répondre à l'enjeu qui est de prendre appui sur les liaisons existantes. De plus, cette implantation permettra de favoriser la conservation au maximum des arbres présents en bordure du terrain afin de les intégrer au futur projet tel que représenté sur le plan joint en annexe 1. Ce prolongement sera raccordé à la future voirie de desserte rétrocedée réalisé lors des aménagements mais ne comportera pas de bande végétale de 3m de part et d'autre puisqu'il sera repris sur le chemin existant. Egalement une clôture végétalisée sera mise en place en limite séparative afin de créer une barrière visuelle entre les parcelles privées et publiques.</p> <p>2°) Sur le schéma de l'AOP, la circulation douce située le long de la future voie de desserte à rétroceder est représentée du côté de la limite de la parcelle. Le souhait est de positionner cette circulation douce plutôt le long des futurs logements afin de permettre un accès plus apaisé aux résidents du site.</p> <p>3°) La préconisation faite dans le paragraphe « considérations paysagères » précise que « le bassin présent pourra être soit conservé, soit créer dans le cadre des aménagements paysagers du site ». Aujourd'hui, le bassin présent sur le site a un rôle de tamponnement des eaux pluviales. Il est proposé de prévoir le maintien de cette fonction de gestion des eaux pluviales sur site. Ainsi le projet prévoit le remaniement du bassin en place sous la forme d'une noue paysagère qui aura un rôle de gestion des eaux pluviales. Nous suggérons donc de prévoir dans l'AOP que le bassin permettra par ailleurs d'intégrer dans le projet des espaces verts plus importants pour les futurs occupants. Enfin, le maintien d'un bassin à l'air libre dans un projet résidentiel dense, avec les dangers que cela comporte pour les habitants et notamment les enfants, ne paraît pas adapté.</p>	<p>Les remarques de la société Nacarat seront prises en compte pour la définition de l'OAP sur la friche Bertier.</p>
<p>Monsieur MOUQUET Denis :</p> <p>Demeurant au 30 rue des viennes à Laventie, Monsieur Mouquet est propriétaire de bâtiments en zone agricole sur sa parcelle 161. Il souhaite que la surface de son hangar, attenant à son habitation, puisse faire l'objet d'un changement de destination. Son hangar n'ayant aucun lien avec une exploitation agricole.</p>	<p>Le hangar ne correspond pas aux critères de sélection de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Monsieur GOULLIARD Jean-Louis demeurant 27 rue de Général De Gaulle à Laventie.</p>	<p>Dont acte</p>

L'intéressé voulait savoir si sa parcelle était impactée par la modification du PLU : => non	
Monsieur et Madame MATON Michel et Maïté, 11 rue du moulin à Laventie : Les intéressés voulaient savoir si leur parcelle avait changé de destination => non Ils sont venus deux fois.	Dont acte
Maître BONTE Philippe, notaire à Laventie : Il est venu se renseigner sur le type de constructions prévus sur la friche Berthier=> T2 et T3 88 logements dont 44 voués au social.	Dont acte
Maître CHOMBART François, notaire à Laventie : Il s'est intéressé à l'IBAN (Inventaire des Bâtiments Agricoles Notoires)	Dont acte
Monsieur DECOSTER Jean-Luc demeurant 2, allée des tilleuls à Laventie L'intéressé souhaite pouvoir construire une piscine sur sa parcelle du 2 allée des tilleuls et sollicite une extension en ZA sur une parcelle annexe.	Le règlement écrit en zone agricole sera modifié en conséquence ; Il y sera ajouté la mention « les piscines, dont l'emprise au sol ne dépassera pas 50m ² » La construction de piscine et la possibilité d'extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la limite de 50 m ² sont cumulatifs.

Jean-Luc Decoster
Adjoint à l'Urbanisme,
Pas d'observation



Jean-Philippe Bonavent
Maire,
Pas d'observation



5-3 : Conclusion du rapport :

La conduite de l'enquête n'a pas posé de problème particulier. Elle s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement et de l'arrêté du maire de la commune de Laventie en date du 27 mars 2023.

La composition du dossier d'enquête a été suffisamment étoffée, argumentée et conforme aux textes. Sa compréhension m'a demandé à questionner son auteur, Monsieur Alexandre BRACHET et Melle Camille VANDERBRIGGHE de la société INGEO, tous deux co-auteurs de la rédaction du dossier, qui se sont volontiers prêtés à toutes mes sollicitations d'ordre technique et de vocabulaire.

Deux courriers m'ont été remis. L'un par les représentants de la société NACARAT promoteur, porteur du projet de la friche Berthier, l'autre par Monsieur MOUQUET Denis. J'ai par ailleurs reçu la visite de 10 personnes pendant mes permanences. Deux personnes, les notaires de Laventie, se sont déplacés plutôt par curiosité. Un couple est venu à deux reprises pour se rassurer quant à la destination de leur parcelle.

Aucun évènement particulier (incident, perturbation...) n'est intervenu.

6) Annexes :

- 1- Désignation du commissaire –Enquêteur.
- 2- Arrêté de Monsieur le Maire de Laventie (62480)
- 3- Déclaration sur l'honneur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

02/03/2023

N° E23000028 /59

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 02/03/2023

CODE : 1

Vu, enregistrée le 01/03/2023, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Laventie demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique comme ci-dessous détaillée :

Objet(s) : Modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Commune de Laventie.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Laventie.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et du groupe Safran, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Laventie et à Monsieur Hervé LEGRAND.

Fait à Lille, le 02/03/2023

Le Président,

Christophe HERVOUET





2023-112
Extrait du Registre aux Arrêtés

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;
Vu la délibération en date du 04 avril 2022 du Conseil Municipal prescrivant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération rectificative en date du 26 septembre 2022 du Conseil Municipal concernant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision en date du 03 mars 2023 du Tribunal Administratif de Lille désignant M. Hervé LEGRAND, commissaire enquêteur,

ARRETE :

Article 1er : Objet et dates de l'enquête. Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun d'urbanisme de la Ville de LAVENTIE pour une durée de 31 jours à compter du 03 mai 2023 et jusqu'au 02 juin 2023 inclus.

Article 2 : Décision d'approbation au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de Laventie aura compétence pour prendre la décision d'approbation du projet, faire éventuellement évoluer les éléments de la modification du droit commun du plan local d'urbanisme.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

M. Hervé LEGRAND, retraité de la Police Nationale et du groupe Safran, en qualité de commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le Commissaire Enquêteur siègera à la Mairie de Laventie où toutes les observations doivent lui être adressées.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230712-02023_042-0

Article 4 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Laventie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 30 à 12 h30 et de 13 h 30 à 18 h et le samedi de 10 h à 12 h).

Un registre en ligne ainsi que le dossier complet seront disponibles sur le site de la commune : <https://www.laventie.fr/enquete-publique-plu-2023>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête prévus à cet effet ou les adresser, par écrit, à : M. Hervé LEGRAND, commissaire enquêteur « enquête publique Projet de modification du PLU » – Mairie de Laventie – Place du 8 mai 1945 62840 LAVENTIE.

Article 5 : Recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites, à la Mairie aux dates suivantes :

- Le mercredi 03 mai 2023 : 8h30-12h00
- Le samedi 13 mai 2023 : 9h30-11h30
- Le lundi 22 mai 2023 : 13h30-18h00
- Le vendredi 26 mai 2023 : 8h30-12h00
- Le vendredi 02 juin 2023 : 13h30-18h00

Les informations relatives au dossier soumis à l'enquête pourront être demandées à la Mairie de Laventie, auprès de Mr DECOSTER Jean-Luc, Adjoint à l'Urbanisme.

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Article 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture durant un an.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département du Pas de Calais.

Article 8 : Informations environnementales

Le dossier mis à la disposition du public comprend l'ensemble des documents relatifs aux informations environnementales dans le respect des prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Article 9 : Mesures de publicité

La Ville portera le présent arrêté à la connaissance du public, par publication :

- dans deux journaux locaux,
- sur le site Internet à l'adresse : www.ville-laventie.fr,
- sur le support écrit « fil d'infos »
- par affichage en Mairie et dans plusieurs sites de la Ville.

Article 10 : Accès au dossier

REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230712-02023_112-00

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 11 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Prefet du Pas de Calais,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Lille,
- M. le Commissaire Enquêteur.

Fait à LAVENTIE, le 27 mars 2023.

Jean-Philippe BOONAERT,
Maire de Laventie



REÇU EN PREFECTURE
le 28/03/2023
Application agréée E-legalite.com
21_EP-062-216204917-20230327-2423_112-00

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Lille, le 03/03/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE

5 rue Geoffroy Saint-Hilaire.

CS 62039

59014 LILLE CEDEX

Téléphone : 03 59 54 23 42

Télécopie : 03 59 54 24 45

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

E23000028 / 59

Monsieur Hervé LEGRAND

69 rue Decrombecque

62300 LENS

Dossier n° : E23000028 / 59

(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : Objet(s) : Modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Commune de Laventie.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Laventie.

Je soussigné, Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et du groupe Safran, demeurant 69 rue Decrombecque, LENS (62300), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A L E N S

Le 03/03/2023

Signature



7) Clôture :

Fait à LENS, le 14 juin 2023

Le Commissaire-Enquêteur



Hervé LEGRAND

Département du PAS de CALAIS

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Maître d'ouvrage : Commune de LAVENTIE (62)

Territoire concerné : Commune de LAVENTIE (62)

Enquête publique du 3 mai 2023 au 2 juin 2023



CONCLUSIONS ET AVIS

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 02 février 2023 N°E23000028/59.

-Arrêté de Monsieur Jean-Philippe BOONAERT, maire de Laventie en date du 27 mars 2023.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

SOMMAIRE

1- Les conclusions	Page 3 à 5
1-1 Le cadre général et les objectifs	
1-2 Le déroulement de l'enquête	
1-3 Le projet répond-il aux objectifs	
2- Avis du Commissaire-Enquêteur	Page 5 à 6

1- les conclusions :

1-1 Le cadre général et les objectifs :

La commune de Laventie (62) est une petite commune située dans la plaine de la Lys. Cette commune se caractérise par une prédominance agricole. Cependant deux types d'urbanisation coexistent. D'une part on y trouve des centres-bourgs historiques au tissu urbain dense concentrant l'essentiel des petits commerces et artisans ceinturés par des ensembles résidentiels construits au cours de la seconde partie du XXème siècle et d'autre part, en extérieur du cœur de ville, une partie importante de logements implantés aux bords des axes routiers majeurs.

La municipalité souhaite apporter des modifications qui s'imposent à son PLU, notamment en vertu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

L'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le plan de zonage :

*Règlement écrit => apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte.

*Plan de zonage => Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité en vue :

- de la correction d'erreur matérielle (périmètre de zone ou emplacement réservé)
- de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt public via la création d'emplacements réservés.

*Orientation d'Aménagement et de Programmation => Adaptation de projets d'aménagement afin de faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Laventie

1-2 Le déroulement de l'enquête :

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Laventie (62) est sujette obligatoirement à la tenue d'une enquête publique selon les modalités définies dans le code de l'environnement et de l'urbanisme.

Cette enquête publique qui s'est tenue du 3 mai 2023 au 2 juin 2023, n'a posé aucun problème de fond, tant dans sa « phase préparatoire » que dans les phases

« enquête proprement dite » et « rédaction et transmission de divers documents de fin de mission de l'enquête publique.

Phase préparatoire :

-Réception et étude du dossier complet au regard des textes, d'une compréhension aisée.

-Etude des avis des PPA qui a nécessité un tableau conséquent des demandes afin de pouvoir vérifier si toutes les sollicitations ont été prises en compte et validées ou pas.

-Réunion avec les différentes autorités. (Monsieur Jean-Philippe BOONAERT, maire de Laventie, Monsieur Jean-Luc DECOSTER, 1^{er} adjoint au maire et Madame Sabrina FLORQUIN-BLONDEL, Directrice Générale des Services de la commune de Laventie. Egalement Melle Camille VANDERBRIGGHE et Monsieur Alexandre BRACHET corédacteurs du dossier d'enquête publique de la modification du PLU de Laventie.

-Visite des lieux à plusieurs reprises.

-Prises de contact avec Madame FLORQUIN-BLONDEL Sabrina, directrice des services de la mairie de Laventie et Monsieur Jean-Luc DECOSTER 1^{er} adjoint au maire, où se sont déroulées les cinq permanences.

-Vérification de l'affichage, des mesures publicitaires et de la présence des éléments du dossier en mairie de Laventie. Egalement sur les différents sites internet prévus à cet effet.

Phase enquête proprement dite :

-Les permanences ont été tenues aux dates et heures prévus dans l'arrêté d'organisation.

-Les dates prévues de clôture de l'enquête et de transmission des registres des observations ont été respectées.

-Le public régulièrement informé de la tenue de cette enquête publique a pu s'exprimer au travers des différents moyens prévus. (Registres en mairie, courriers déposés en mairie à mon attention et courriers qui m'ont été remis en main propre par les personnes lors de leurs venues aux permanences).

-L'accueil et le climat général ont été très satisfaisants.

Phase rédaction et transmission des divers documents de fin de mission

Les PV de synthèse, le mémoire en réponse et les rapports du commissaire-enquêteur ont été établis en les formes prescrites et dans les délais impartis.

1-3 Le projet répond-il aux objectifs ?

La commune de Laventie a décidé de modifier son PLU afin :

- de permettre la création d'une orientation d'aménagement et de programmation **(OAP)** pour remplacer le périmètre d'attente de projet d'aménagement PAPAG

localisé sur la friche Berthier, rue Robert Parfait. Ainsi sont prévus, la construction de **88 logements** dont **44 seront dédiés à des logements sociaux**.

- d'apporter une modification sur le règlement graphique avec la modification ou la suppression des secteurs de taille et capacité d'accueil limitée (**STECAL**) et les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

- de modifier le règlement écrit par l'adaptation des règles portant sur les clôtures, hauteur des extensions, implantation des extensions, couvertures...etc.

Le projet répond tout à fait aux objectifs définis par la mairie de Laventie.

2) L'avis du Commissaire-Enquêteur :

La MRAe des Hauts de France indique que la modification du PLU de la commune de Laventie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Par ailleurs, l'aménagement PAPAG localisé sur la friche Berthier, rue Robert Parfait à Laventie, va permettre, selon la volonté de l'équipe municipale, de créer 88 logements de type F2-F3, **dont 50% seront dédiés à des logements sociaux** sur le projet de l'OAP. Cette démarche est notamment soulignée et approuvée par le syndicat mixte « Flandre et Lys » et tend à la mairie de se conformer d'avantage à la loi SRU. Ce concept permettra également de renforcer le maillage vert en aménageant un espace paysager central, public et accessible à tous.

Pour ce qui concerne la voirie et le stationnement de la desserte résidentielle (accès sur l'avenue Henri Puchois se terminant par un accès à l'aire de stationnement au nord), elle sera à sens unique sur sa partie finale donnant sur le parking de la salle des fêtes. Elle sera notamment calibrée afin de permettre le passage des bus et des camions de collecte d'ordures ménagères.

Le plan de zonage prévu, dans le but de permettre la réalisation d'équipements d'intérêts publics via la création d'emplacements réservés, et d'apporter une modification sur le règlement graphique des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Cette action permettra pour l'une d'elle de passer d'une zone économique (activité de restauration arrêtée) en une zone agricole et pour l'autre, suite à la vente d'une parcelle dédiée à un garage également, de passer d'une zone économique, en une zone agricole.

La modification du règlement écrit par l'adaptation des règles portant sur les clôtures, hauteur des extensions, implantation des extensions, couvertures permettra une uniformisation et des réalisations plus harmonieuses au sein de la commune.

Il n'y aura, sur cette modification de PLU, aucune consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitations d'activités en vue.

Compte tenu de tout ce qui précède, dans un souci de cohérence avec les objectifs recherchés et atteints,

Compte tenu des avis favorables des PPA,

Compte tenu de mon procès-verbal de synthèse et des réponses positives apportées par le maire à son mémoire en réponse,

Pour ces motifs, tout en relevant le caractère public ainsi que l'atteinte des objectifs fixés par le conseil municipal :

J'émet un avis FAVORABLE pour la modification du PLU de Laventie.

En recommandant :

1)-que soient appliquées les décisions de la commune en réponse à mon PV de synthèse dans le respect du code de l'urbanisme

2)-que le bassin présent sur le site de la friche Berthier soit vidangé et que les déchets toxiques ou pas soient déposés dans une déchetterie dédiée au regard de la loi sur l'eau, dans l'optique de le remplacer par une noue à la demande du promoteur NACARAT.

Clos à Lens le 14 juin 2023.

Le Commissaire-Enquêteur.



Hervé LEGRAND